

DOROTHEA ASSMANN* – SZÜCS TÜNDE

A német BGB dologi jogi része¹

(magyar jogi kitekintéssel)

Bevezetés

Jelen tanulmány célja – kapcsolódóan a FORVM folyóirat megelőző számaiban megjelent „Bevezetés a német jogba”, „A német BGB általános része” és „A német BGB kötelmi jogi szabályai” című tanulmányokhoz – hogy rövid betekintést nyújtson az olvasó számára a német dologi jog alapjaiba. Először is szeretnénk leszögezni, hogy munkánk célja nem a német és a magyar dologi jog egy az egyben történő összehasonlítása. Tanulmányunkban magát a német dologi jogot szeretnénk bemutatni az olvasónak rövid, a magyar jogra való kitekintéssel. A szövegben tehát a vonatkozó részeknél sokszor összehasonlító jelleggel ki fogunk térni a hasonlóságokra, különbségekre. Így a magyar jogban már jártas olvasó a német jogintézmények között jobban tud tájékozódni, a német jogintézményeket a magyar jogbeliekhez tudja kötni, esetleg pont a különbségeken keresztül képes megérteni a német jogot.

A fentieknek megfelelően a tanulmány szerkezete is a német jogra épül. Az első fejezetben általános bevezetést kapunk a német dologi jog alapjairól, így magáról a szabályozási területről, a dolog fogalmáról, a dolgok csoportosításáról, megismerkedhetünk a tartozék és alkotórész fogalmával, majd pedig egy igen fontos rész következik, a dologi jogban érvényesülő alapelvek kifejtése. A második fejezetben a birtokkal, a birtok és a tulajdon fogalmi elhatárolásával, részletesen a különböző birtokformákkal és röviden a birtok funkcióival ismerkedhetünk meg. A harmadik fejezet – a dologi jog központi elemét képző – tulajdonjoggal foglalkozik. Ebben a részben a tulajdonjog jogi alapjairól, tartalmától, korlátairól, típusairól és végül védelméről olvashatunk. A negyedik és ötödik fejezet szintén a tulajdonhoz kapcsolódik, a negyedik fejezetben ismerkedhetünk meg a jogügylet útján történő tulajdonszerzéssel, az ötödikben pedig az eredeti szerzőismertetéssel. Az ezen a területen felmerülő különbségek megértése érdekében egy összehasonlító táblázatot is talál az olvasó. Már most felhívánk az olvasó figyelmét, hogy ebben a részben (negyedik) találkozunk majd a német és a magyar polgári jog kö-

* Univ.-Prof. Dr. iur. Dorothea Assmann, Potsdam; Dr. iur. (SZTE) Szűcs Tünde, LL.M. (Universität Potsdam), Budapest.

¹ Kézirat lezárva: 2012. augusztus 30.

zotti legalapvetőbb különbséggel, az ún. absztrakciós elvvel. A hatodik fejezetben mutatjuk be az egyéb dologi jogokat, amelyeket a német jog három kategóriára bont: a dologi használati jogok, a dologi szerzési és a dologi értékesítési jogok. A hetedik fejezetben pedig a biztosítékokat ismertetjük, amely résznek központi eleme a zálogjogok bemutatása.

Ahogy a bevezető mondatokban már említettük, tanulmányunk célja a német dologi jog általános részének rövid bemutatása, nem pedig a magyar és a német dologi jog egy az egyben történő összehasonlítása. Mégis szeretnénk röviden kitérni a két jogrendszer dologi jogi szabályainak különbségeire, és így a német dologi jogot az olvasó által már elsajátított magyar jogi tudásának rendszerébe helyezni.

1. Általános szabályok (*Allgemeines*)

1.1. Szabályozási terület (*Regelungsbereich*)

A Németországban uralkodó társadalmi- és jogrendszer a magántulajdon intézményéből indul ki (GG² 14. Cikkely). Emiatt különös jelentőséggel bír a dologi jogok rendszeréről, tartalmáról, továbbá keletkezéséről, fennállásáról és megszűnéséről szóló szabályok megalkotása.³ Ezeket a birtokra, a tulajdonra és a dolgokon fennálló egyéb dologi jogokra (sonstige dingliche Rechte an Sachen) vonatkozó rendelkezések rögzítik, amelyeket a német polgári jogi törvénykönyv, a Bürgerliches Gesetzbuch – rövidítve BGB – harmadik könyvében, a 854. és az 1296. §-ok között találunk. Egyes speciális esetekben a szabályozás a BGB egyéb részeiben található. Vannak továbbá olyan speciális melléktörvények is (Nebengesetze), mint a lakástulajdonról szóló törvény (Wohnungseigentumsgesetz, WEG) és az öröképtményről szóló törvény (Erbbaurechtsgesetz, Erbbaurechtsgesetz).

Éppen úgy mint a magyar jogban, a kötelmi jog elsősorban a legalább két személy (jogosult és kötelezett) közötti szerződéses jogi kapcsolatot szabályozza, míg a dologi jog egy személy valamely dologhoz való kapcsolatát rögzíti (Rechtsbeziehungen einer Person zu einer Sache).

1.2. A dolog fogalma (*Begriff der Sache*)

A dolog fogalma a BGB általános részében található, egészen pontosan a 90. és az azt követő §-okban.

1.2.1. Testi tárgyak (*Körperliche Gegenstände*)

A törvény értelmében csak a testi tárgyak minősülnek dolognak (BGB 90. §). Az olyan nem testi tárgyak (unkörperliche Gegenstände), mint pl. követelések (Forderungen)

² A Grundgesetz, rövidítve GG, a német alkotmány, szó szerinti fordításban alaptörvény.

³ WOLF, MANFRET/WELLENHOFER, MARINA: *Sachenrecht*, München, 2011. 1. §, 1. szélzám.

gen), vagy a szellemi tulajdonhoz fűződő tulajdonjogok (Immaterialgüterrechte, pl. szabadalmi és szerzői jogok) és egyéb vagyoni jogok (Vermögensrechte) nem tartoznak a német dologfogalom szabályozási körébe.³

A BGB 90a. §-a értelmében az állatok sem dolgok, eltérő rendelkezés hiányában mégis a dolgokra vonatkozó előírásokat alkalmazza rájuk a német jog.⁴ A német joggyakorlatban kialakult szemlélet szerint a dolog halmazállapotát tekintve szilárd, folyékony vagy gáz állapotú lehet, melynek kiterjesztő értelmezése nem lehetséges, éppen ezért jóllehet a számítógépes program vagy adat, adott esetben a kötelmi jogi jogügyletben dolognak tekinthető, dologi jogi értelemben mégsem tartozik a dolog fogalma alá.

A hatályos magyar Ptk. tulajdonképpen úgy kerüli meg a dolog fogalmával kapcsolatos problémákat, hogy nem szabályozza törvényi szinten azt. A Ptk. a dologi jog tulajdonjogról szóló részében csak annyit határoz meg, hogy „minden birtokba vehető dolog tulajdonjog tárgya lehet.” A fogalom legfontosabb része a birtokba vehetőség. A birtokba vehetőséggel a törvény éppen a dolog fizikai jellegére utal, ebben az értelemben birtokba vehető az, amely fizikailag megfogható, tehát testi jellegű, és az ember számára elérhető. Ezen a magyar polgári jogban leginkább elfogadott gondolatmeneten alapul az a megállapítás, hogy a Ptk. dolog alatt testi tárgyakat ért. Tehát a magyar jog a tulajdonjog tárgyának elvont kifejezéseként adja meg a dolog fogalmát.

A magyar polgári törvénykönyv a némettel ellentétben az állatokra vonatkozóan külön szabályozást nem tartalmaz, de a dolog fogalma a bírói gyakorlat és a Ptk. egyéb rendelkezései (pl. Ptk. 128. § Vadak, halak tulajdonjogának megszerzése) alapján egyértelműen kiterjeszthető az állatokra, nyilván az állati mivoltukból következő speciális eltérésekkel és szabályozásokkal.

Fontosnak tartjuk megjegyezni, hogy az új Ptk. koncepció ki kívánja szélesíteni a római jogi gyökerei miatt erősen dologtárgyúságra (ius in re) épülő dologfogalmat, amely jogfejlesztést a gazdasági viszonyok fejlődése már évszázadok óta követel. A Ptk. 94. § (2) bekezdése szerint a tulajdonjog szabályait a dolog módjára hasznosítható természeti erőkre, pénzre és értékpapírokra is alkalmazni kell, amely alkalmazás viszont a gyakorlat számára kevésnek bizonyult. Ezt a problémát az új Ptk. nem közvetlenül a dolog fogalmának tágításával, hanem az egyes jogok lehetséges tárgyainak meghatározásával, valamint az átruházás szabályainak módosításával kívánja megoldani.⁴

1.2.2. Ingó és ingatlan dolgok⁵ (Bewegliche und unbewegliche Sachen)

A dolog fogalmán belül megkülönböztetjük az ingó (Mobilien) és ingatlan [Immobilien, vagyis telek (Grundstück⁶)] dolgokat. Ennek a megkülönböztetésnek első-

⁴ Új Polgári Törvénykönyv, a Kodifikációs Főbizottság javaslata, 2012, www.kormany.hu, dátum: 2012. május. 14.

⁵ A „bewegliche und nicht bewegliche” német szavak pontos fordítása a „mozgatható és nem mozgatható” lenne, amely abból a szempontból pontosabb, hogy az „ingó és ingatlan” megfelelője a németben a „Mobilien und Immobilien” páros. Mégis az ingó és ingatlan szavakat alkalmazzuk a „bewegliche” és nicht bewegliche szavakra, hiszen a dolgok osztályozásánál a magyarban így nevezzük a dolgok mozgathatóságával kapcsolatos kategóriát, amely a mozgatható és nem mozgatható szavakat nem ismeri.

⁶ A német jogi és gazdasági szaknyelvben megkülönböztethetjük a „Grundstück”, vagyis a „telek” és az „Immobilie”, „ingatlan” szavakat. A jogi szaknyelv a „Grundstück” szót használja, nem az „Immobilie” kifejezést, mint a magyar, lásd ingatlan. Az „Immobilie” inkább gazdasági jellegű szó. A magyar jogi szaknyelvben viszont a „telek” (Grundstück) szó az „ingatlan” (Immobilie) szó jelentős mértékű szűkítése lenne.

sorban a tulajdonátruházás esetében van jelentősége, mert az ingó és ingatlan dolgok átruházására eltérő szabályok vonatkoznak.

1.2.3. Dolgok valódi és nem valódi alkotórészei⁷ (Wesentliche und nicht wesentliche Bestandteile einer Sache)

Összetett dolgok (Einzelsache) esetén⁸ (pl. autó) megkülönböztetjük a valódi és nem valódi alkotórészt. Valamely dolog valódi alkotórésze nem lehet külön dologi jogok tárgya (Gegenstand besonderer Rechte), ez azt jelenti, hogy a valódi alkotórész mindig a dolog jogi sorsát osztja. Valódi alkotórész minden, ami a dologgal olyan szoros kapcsolatban áll, hogy különválasztás esetén a dolog többé nem lenne használható (BGB 93. §), mert tönkremenne vagy jellegében megváltozna. Ha pl. egy bőrfotel veszünk alapul, akkor a bőr a fotel valódi alkotórésze minősül, hiszen amennyiben azt lehúzzák, a fotel tönkremegy, használhatatlanná válik. Ennek megfelelően a bőrön nem állhatnak fenn önálló jogok, mert csak egy tulajdonviszony létezik, amelyik a fotelen áll fenn.

A nem valódi alkotórészen ezzel ellentétben fennállhat egy a fődolgon fennálló jogtól eltérő jog. Így például a sorozatban gyártott motor nem valódi alkotórésze a járműnek.⁹ Motor nélkül nem működik ugyan az autó, mégsem megy tönkre vagy válik használhatatlanná a kivétel során sem a motor, sem az autó valamely egyéb alkatrésze. A kivétel után a motor bármikor beépíthető egy másik autóbba anélkül, hogy annak működésére lényegi hatással lenne. Az újonnan beépített motor és az autó tulajdonosának nem kell tehát feltétlenül azonos személynek lennie.¹⁰

A BGB 94. § (1) bekezdésének 1. mondata szerint az épület mindig a telek valódi alkotórésze, amely szerint az épületen nem állhat fent önálló tulajdon. Vagyis az épülethez felhasznált, abba beépített dolgok, mint például a cserép az épület valódi alkotórészét képi, amellyel magának a teleknek is valódi alkotórésze lesz [BGB 94. § (2) bek.]. A BGB 93. §-ától és a 94. § (1) bekezdésének 1. mondatától eltérően itt nem szükséges a szoros kapcsolat megléte. A telken álló épületre ettől eltérő speciális szabályok is vonatkozhatnak, amelyeket a 3.3.5. pontban fejtünk ki.

ne, továbbá jogi szempontból nem szabatos. Ezért tehát ahol a német törvénykönyv a „Grundstück” szót említi, ott a magyar jogi szaknyelvben az „ingatlan” szó használandó.

⁷ A német „wesentlicher Bestandteil” és a „nichtwesentlicher Bestandteil” nem feleltethető meg egyértelműen a magyar dologi jogban található dologgal kapcsolatos fogalmaknak (Bestandteil=alkotórész, Zubehör=tartozék, Erzeugnis=növedék, Hauptsache=fődolog, Nebensache=mellékdolog). A két fogalom magyarázata alapján talán a legmegfelelőbb kifejezések, amelyek leginkább visszaadják a szavak értelmét, a következőképpen alakulnának: wesentlicher Bestandteil=elválaszthatatlan alkotórész, nichtwesentlicher Bestandteil=elválasztható alkotórész. Ezekkel a kifejezésekkel viszont az a probléma, hogy azok a szavak pozitív és negatív értelméből adódóan, megfordítják a gondolatmenetet (wesentlich=elválaszthatatlan, unwesentlich=elválasztható), amely tapasztalataink alapján igen megnehezíti azok gyakorlati alkalmazását. Ezért ezeket a kifejezéseket elvetettük. Végül a „valódi” és „nem valódi” szavak tűntek a legzökkenőmentesebben használható és jogi értelemben is elegendő kifejező megoldásnak. Természetesen ezen szavaknál nem a hamisítatlan (valódi) és hamis (nem valódi) kifejezésekre kell gondolnunk. Mindezek alapján tehát a szövegben a „wesentlicher Bestandteil” kifejezésre a „valódi alkotórész”, a „nichtwesentlicher Bestandteil”-ra pedig a „nem valódi alkotórész” szavakat fogjuk használni.

⁸ Lásd egységes és összetett dolog különbsége, Lenkovics, 42. p.

⁹ PRÜTTING, HANNS: *Sachenrecht* München, 2010. 5. szélszám.

¹⁰ LÜKE, WOLFGANG: *Sachenrecht*, München, 2010. 17. szélszám.

További eltérés az általános szabályoktól a BGB 95. §-a szerinti „Scheinbestandteil” intézménye, amelyet magyarul „látszólagos alkotórész”-nek nevezhetünk. A látszólagos alkotórészek csak valamely átmeneti cél érdekében állnak kapcsolatban az ingatlannal (mit dem Grund und Boden verbunden) tekintet nélkül a fennálló szoros kapcsolatra, nem minősülnek a telek valódi alkotórészének, hanem önálló ingó dolgok maradnak.¹¹ Ilyen például a bérleti időre vonatkozó garázs építése, a látszólagos alkotórészre vonatkozó rendelkezések alkalmazandók továbbá legtöbbször a vezetékekre és kábelekre is.¹²

1.2.4. Tartozék (Zubehör)

Az alkotórésztől meg kell különböztetni a BGB 97. §-ban szabályzott tartozék fogalmát. A tartozék jogi szempontból önálló, így elkülönült dologi jog is fennállhat rajta. A tartozék sok esetben kiemelt fontosságú, mivel a dolog gazdasági hasznosíthatóságát szolgálja, ezért kétség esetén a dologra vonatkozó elidegenítési kötelezettség a dolog tartozékára is kiterjed a BGB 311c. §-ának rendelkezése alapján. Amennyiben az elidegenítés egy ingatlan tartozékára is kiterjed, úgy a tartozék tulajdonjoga a telek tulajdonjogával együtt száll át (BGB 926. §). Önálló zálogjog (Grundpfandrecht) esetében a zálogjog kiterjed az egyébként a telekhez és a telek tulajdonosához tartozó tartozékokra is (BGB 1120. §).

A két jogrendszer dologfogalmának és az ahhoz kapcsolódó fogalommeghatározásoknak (tartozék, alkotórész, elválaszthatóság) nagyfokú hasonlósága fedezhető fel a tartalom és a gyakorlati alkalmazhatóság szempontjából. Az eltérések főként szemantikai jellegűek, a jogirodalmi fogalommeghatározások és csoportosítások szintjén érhetőek tetten, és nem utolsó sorban a két nyelv szerkezetbeli, megközelítésbeli eltéréseiből fakadnak (lásd pl. wesentlich=elválaszthatatlan, unwesentlich=elválasztható).

1.3. A dologi jog alapelvei (Grundprinzipien des Sachenrechts)

A dologi jogot olyan alapelvek határozzák meg, amelyeket bár a törvény nem nevesít kifejezetten, mégis a törvényi szabályozás alapját képezik, és arra alapvető hatást gyakorolnak. Az alapelvek jelentős szerepet játszanak a kötelemi jogtól történő megkülönböztetés során is, amely tipikusan két (vagy több) személy szerződéses kapcsolatát szabályozza.

1.3.1. A dologi jog abszolút szerkezete (Der Absolutheitsgrundsatz)

A dologi jog abszolút szerkezetének elve szerint a dologi jogok (dingliche Rechte) mindenkivel szemben (abszolút) érvényesek, ennek megfelelően a jogosultnak a dologán teljes körű jogosultságot biztosít, ellentétben a relatív jogokkal, amelyek csak az adott szerződéses partnerrel szemben érvényesülnek.

A legfontosabb dologi jog a tulajdonjog. A BGB 903. §-a értelmében a tulajdonos a tulajdonában álló dologgal tetszése szerint rendelkezhet mindaddig, amíg azzal a tör-

¹¹ BAUR, FRITZ/STÜRNER, JÜRGEN: *Sachenrecht* (2009), 3. §, 15. számszám.

¹² BGH NJW 1962, 1817. p.; BGH NJW 2003, 3762. p.

vényt vagy harmadik személy jogát nem sérti, egyúttal a tulajdonjog gyakorlásából mindenki mást kizárva.¹³ A tulajdonosnak a tulajdonán fennálló jogait mindenkinek tiszteletben kell tartania, annak zavarásától tartózkodnia kell. Jól látható tehát, hogy a dologi jogok széleskörű védelmet élveznek. A tulajdonos dolgával bármit tehet, míg a harmadik személyek a fennálló tulajdonjoggal szemben tartózkodni kötelesek. Ennek alapján például a tulajdonos követelheti a jogtalan birtoklótól (unrechtmäßiger Besitzer) a birtok kiszolgáltatását (die Herausgabe des Besitzes verlangen, BGB 985. és köv. §-ok).

A tulajdonnal szembeni egyéb háborítások ellen a BGB 1004. §-a alapján követelheti a tulajdonos a háborítás megszüntetését (Beseitigungsanspruch), ill. abbahagyását (Unterlassungsanspruch).¹⁴ A tulajdon tárgyában való károkozás esetén pedig a BGB 823. § (1) bekezdése alapján a károkozótól kártérítést követelhet a tulajdonos.

1.3.2. Típuskényszer és típusrögzítés (Typenzwang und Typenfixierung)

Mivel a dologi jogok mindenkivel szemben érvényesülnek, és azokra mindenkinek tekintettel kell lennie, éppen ezért fontos a dologi jogokra vonatkozó szabályozás egyértelműsége. A dologi jogok számának áttekinthetőnek, egymástól világosan elkülöníthetőnek, és részletszabályaiban is meghatározottnak kell lennie.

1.3.2.1. Típuskényszer (Typenzwang)

A törvény korlátozza a polgári jogban egyébként általános személyes autonómiát, és a tulajdonjognak mint dologi jognak és az egyéb korlátozott dologi jogoknak csak a törvényben nevesített körét ismeri el. A felek nem alkothatnak új dologi jogokat,¹⁵ típuskényszer uralkodik, amelyet nevezhetünk a dologi jogok numerus claususának is.¹⁶ Ezt a magyar dologi jogban zártkörűség elvének nevezzük.¹⁷

Ezzel ellentétben áll a kötelmi jogban általános szerződéses szabadság elve, a kötelmi jogban a felek szabadon állapíthatják meg a szerződés feltételeit, és törvényben meg nem határozott új szerződéstípusokat is létrehozhatnak [v.ö. BGB 311. § (1) bekezdés], ilyen pl. a lízingszerződés.

Természetesen a dologi jogban is vannak olyan az évek folyamán gyakorlati szükségletekből kialakult, új, a törvényalkotó által eredetileg előre nem látott jogintézmények, amelyek érvényessége ma már általánosan elismert. Egy ismert példa erre a biztosítéki tulajdonátruházás (Sicherungsübereignung).¹⁸

1.3.2.2. Típusrögzítés (Typenfixierung)

A típusrögzítés a numerus clausus, vagyis a típuskényszer elvét egészíti ki. A típusrögzítés elve szerint a dologi jogok esetében a törvény a jogok tartalmát is meghatároz-

¹³ LENKOVICS BARNABÁS: *Dologi jog*, Budapest, 2006. 84. p.

¹⁴ LENKOVICS, 24. p.

¹⁵ VIEWEG, KLAUS/WERNER, ALMUTH: *Sachenrecht*, München, 2010. 1. §, 5. szűlszám.

¹⁶ PRÜTTING 2010, 20. szűlszám.

¹⁷ LENKOVICS 2006, 20. p.

¹⁸ Ezt a 7. fejezetben fejtjük ki részletesebben.

za, és a törvényileg előírt típusokat a felek nem, vagy csak korlátozott mértékben változtathatják meg.¹⁹ A magyar jogban ezt tartalmi kötöttségnek nevezzük.

1.3.3. Nyilvánosság elve (Publizitätsgrundsatz)

Egy dologi jog fennállása annak abszolút hatása miatt mindenki számára felismerhető kell, hogy legyen. Ezt biztosítja a nyilvánosság elve. A dologi jogokkal való rendelkezés és azok átruházása során bizonyos nyilvánossági előírásokat figyelembe kell venni (Publizitätserfordernisse), amelyek a jogi változásokat felismerhetővé teszik a külvilág számára. Ennek eszközei az ingó dolgok feletti jogok tekintetében a birtok, ingatlanoknál pedig az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés.²⁰ Ennek megfelelően ingó dolgok esetében a tulajdonjog átruházása rendszerint a dolog átadásával, míg ingatlanok esetében az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel történik.

A nyilvánosság alapelvéből több törvényi vélelem (gesetzliche Vermutung) is levezethető. Ilyen például a BGB 1006. §-a, amely vélelmezi, hogy egy dolog birtokosa egyben a tulajdonosa is.²¹ A BGB 891. § (1) bekezdése szerint, pedig amennyiben valakit az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek, az ő erre fennálló jogát vélelmezni kell.

Lényegében erre az alapelvre épül a gyakorlatban igen jelentős jóhiszemű szerzés vélelme (gutgläubiger Erwerb) is, amely alapján a nyilvánosság számára megismerhető (ingatlan-nyilvántartásból felismerhető) adatok alapján tulajdonosként feltűnő személyt tekintjük jogosultnak (BGB 932. és köv. §-ok, 892. §).

1.3.4. A meghatározottság és egyediség elve (Der Bestimmtheits- oder Spezialitätsgrundsatz)

Az egyediség elve alapján dologi jogok csak egyes, meghatározott dolgokon állhatnak fent. Ebből következik, hogy a dologi jogi jogügyletek csak a konkrét, egyedi dolgokra vonatkoznak.²² Ennek alapján, dologösszességeken (Sachgesamtheiten) fennálló tulajdon, pl. egy vállalkozáson (Unternehmen) éppoly csekély mértékben lehetséges, mint ennek az egyben történő átruházása. Ezáltal egy vállalkozás átruházásához a vállalkozás egyes elemeinek (a vállalkozáshoz tartozó ingóságok és ingatlanok, követelések és egyéb jogok több aktusban történő) átruházása szükséges.²³

A dologi jogi egyezségben azonban nem szükséges minden egyes dolgot megjelölni, a felek kiválaszthatnak egy általános gyűjtőfogalmat is elkerülvén ezzel, hogy az átadandó tárgyakat egyesével fel kelljen sorolniuk. Kiemelten jelentős azonban, hogy minden olyan kívülálló számára, aki ismeri a felek közötti megállapodást, egyértelmű legyen, mely egyedi meghatározott dolgok kerültek átadásra.²⁴

Az itt említett öt alapelv a magyar jogban tartalmában azonos, mint láttuk, megnevezésében azonban kissé eltér (Typenzwang=zártkörűség elve, Typenfixierung=tartalmi kötöttség).

¹⁹ WOLF/WELLENHOFER 2011, 2. §, 4. szélszám.

²⁰ WOLF/WELLENHOFER, 2011, 2. §, 5. szélszám.

²¹ Lásd ehhez a magyar jogban LENKOVICS 2006, 25. p.

²² PRÜTTING 2010, 24. szélszám.

²³ LÜKE 2010, 33. szélszám.

²⁴ BGH NJW 1992, 1161. p.

1.3.5. Az elválasztó és az absztrakciós elv (Das Trennungs- und das Abstraktionsprinzip)

1.3.5.1. Elválasztó elv (Trennungsprinzip)

Az elválasztó elv alapján a kötelező és az átruházó ügyleteket (Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäfte) egymástól el kell választani.²⁵ Az adásvételi szerződésben, mint kötelező ügyletben az eladó arra kötelezi magát, hogy a dolgot a vevőnek átadja és annak tulajdonjogát átengedi [BGB 433. § (1) bek.]. Maga a kötelező ügylet viszont nem hoz létre változást a tulajdoni helyzetben (Eigentumslage).

A tulajdon átruházása (ingó dolgoknál a BGB 929. és köv. bekezdései alapján) azonban elkülönülten a rendelkező ügyletben (Verfügungsgeschäft) történik, amelyben a felek megegyeznek a tulajdonjog átszállásáról, és a tulajdonos átadja magát a dolgot. Ez az elkülönültség mindig érvényes, akkor is, ha a két ügylet időben egybeesik. Ez nincs minden európai országban így; pl. Franciaországban a kötelező és a rendelkező ügyletek egybeesnek, és a tulajdonjog már az érvényes szerződés létrejöttével átszáll (egység elve, Einheitsprinzip). A svájci és az osztrák jog pedig az ügyletesség elve alapján a kauzális rendszert dolgozta ki – melyet később hazánk követett – amely szerint az alapügylet (jogcím), amely a német modell kötelmi jellegű ügyletének feleltethető meg, és az átadás (szerzémód), vagyis a dologi jellegű átruházó ügylet elválaszthatatlanok, és azoknak együtt kell teljesülniük.

1.3.5.2. Absztrakciós elv (Abstraktionsprinzip)

Az elválasztó elvhez kapcsolódik az absztrakciós elv. Ennek alapján a rendelkező ügylet érvényessége teljesen függetlenül értékelendő az annak alapjául szolgáló kötelező ügylet érvényességétől, amely fordítva is igaz. Amennyiben tehát a kötelező ügylet semmis, az ezen ügylet teljesítésére szolgáló rendelkező ügylet, azaz a dolog átadása, mégis érvényes marad. A szerző lesz a dolog tulajdonosa, habár ezt a tulajdonjogot nem tarthatja meg, mivel jogalap nélkül (ohne Rechtsgrund) szerezte azt meg (a kötelező ügylet érvénytelen volt), így a jogalap nélküli gazdagodás (ungerechtfertigte Bereicherung, BGB 812. §, 818. §) szabályai alapján ki kell adnia (herausgeben), vagyis az eladóra vissza kell ruháznia a dolgot.

2. Birtok (Besitz)

2.1. A birtok és a tulajdon megkülönböztetése (Trennung zwischen Besitz und Eigentum)

A hétköznapi életben – Magyarországhoz hasonlóan – a laikusok számára Németországban sincs jelentős különbség a birtok (Besitz) és a tulajdon (Eigentum) fogalma között, azonban²⁶ a dologi jogban a birtok és a tulajdon fogalma szigorúan elkülönül. A tulajdon a jogi uralmat, míg a birtok a tényleges hatalmat jelenti (tatsächliche Herrschaft)

²⁵ Vö. BAUR/STÜRNER 2009, 5. §, 40. szélszám.

²⁶ BAUR/STÜRNER 2009, 3. §, 24. szélszám.

a dolog fölött. A birtoklás ténye független attól, hogy az uralom a dolog felett jogosan megilleti-e a birtokost vagy sem. Így például a tolvaj (Dieb) is birtokosa az általa ellopt dolognak, annak ellenére, hogy azon a jogszabály erejénél fogva tulajdonjogot nem szerezhet.²⁷

Ez az értelmezés azonban nem áll ellentétben azzal a ténnyel, hogy a törvény olyan személyeket is elismer birtokosként akiknek nem áll fenn tényleges uralmuk a dolog felett. Ez csupán a birtokfogalom kibővítése.²⁸ A közvetlen birtok (unmittelbarer Besitz) a birtok törvényi alapformája. A BGB erre az alapformára alkotta meg a birtok megszerzésével (Erwerb, BGB 854. §) és megszüntetésével (Beendigung, BGB 856. §) kapcsolatos szabályokat, és ehhez viszonyítva alakította ki a birtoklás speciális eseteire vonatkozó további szabályokat. Közvetlen birtokos az, aki saját maga gyakorolja a tényleges uralmat a dolog felett.

2.2. Birtokformák (Besitzformen)

2.2.1. Saját birtok és idegen birtok (Eigenbesitz und Fremdbesitz)

Saját birtokos, aki a dolgot sajátjaként birtokolja (BGB 872. §). Ilyen például a birtokot gyakorló tulajdonos, azonban ebben az összefüggésben nincs jelentősége, hogy a dolog tényleg a birtokoshoz tartozik-e, vagy hogy éppen tévesen tulajdonosnak tartja magát, vagy hogy tud-e arról, hogy hiányzik a birtokhoz való joga. Az egyedüli döntő tényező a birtokos felismerhető akarata (erkennbarer Wille). Ezen ismérvek alapján a tolvaj is saját birtokos.²⁹

Az idegen birtokos az, aki a dolgot idegenként kezeli, valaki mást ismer el a tulajdonjog jogosultjaként. Erre az egyik legjobb példa a bérlő (Mieter).³⁰

A birtoknak ez a fajta felosztása a magyar jogban is ismert, bár a saját birtokost tulajdoni birtokosnak, az idegen birtokost használati birtokosnak is nevezzük.

2.2.2. Tényleges uralom nélküli birtok (Besitz ohne tatsächliche Sachherrschaft)

A birtok fogalma eredetileg a tényleges uralmi helyzetből indult ki, a mindennapi élet és az üzleti forgalom kihívásai viszont szükségessé tették a birtok fogalmának kiterjesztését. Ennek megfelelően a birtok fogalmának a következő új esetei jöttek létre:

2.2.2.1. Az örökös birtoka, BGB 857. § (Der Besitz des Erben, § 857 BGB)

A BGB 857. §-a szerint az örökhagyó halálával az örökösre a birtok, mint tényleges jogviszony átszáll, mégpedig a törvény erejénél fogva annak a birtokosi pozíciónak megfelelően, amelyben az örökhagyó volt. A birtok ezen formája a birtok hagyományos formájától annyiban tér el, hogy nincs szükség arra, hogy az örökös tényleges uralmat gyakoroljon az örökség tárgya felett. Sőt annak sincs jelentősége, hogy az örökös az

²⁷ BAUR/STÜRNER 2009, 3. §, 24. szélszám.

²⁸ SCHREIBER, KLAUS: *Sachenrecht*, Bochum, 2008. 28. szélszám.

²⁹ PRÜTTING 2010, 62. szélszám.

³⁰ WOLF/WELLENHOFER 2011, 4. §, 18. szélszám.

öröklésről egyáltalán tudomást szerzett-e.³¹ A szabályozás lényege, hogy az öröklés tárgya ne maradjon birtokos nélkül, és az örökös ennek megfelelően birtokvédelem illesse meg (BGB 858. és köv. §-ok). Másrészt megelőzzék az örökség részét képező vagyontárgyakat a jogosulatlan rendelkezésektől.³²

2.2.2.2.. Közvetett birtok, BGB 868. § (Mittelbarer Besitz, § 868 BGB)

Míg a közvetlen birtokos számára a dolog direkt, azaz közvetlenül elérhető, addig a közvetett birtokosnak erre nincs lehetősége.³³

Ez utóbbi birtokjogi helyzete sokkal inkább onnan ered, hogy a közvetlen birtokos közvetítói számára a birtokot, amelynek kapcsán ő is birtokosnak minősül.³⁴ A közvetlen és a közvetett birtokló között egy birtokközvetítési viszony (Besitzmittlungsverhältnis) áll fenn, amely a dolog feletti uralom időben korlátozott átadását jelenti, amely egy bizonyos jogi kapcsolatból fakad.

A tulajdonos egy törvény vagy egy jogügylet alapján valamely célra a dolgot átengedi, így a dolog feletti közvetlen uralom, a birtok a tulajdonos kezéből kikerül, azonban a tulajdonos épp ezen jogintézmény alapján továbbra is birtokos marad, mint közvetett birtokos. Maga a törvény is hoz erre példákat: haszonélvezet esetén a haszonélvező (Nießbraucher) a közvetlen birtokos, a tulajdonos pedig a közvetett birtokos; kézizálog esetében a záloghitelező (Pfandgläubiger) a közvetlen birtokos és a zálogadó (Verpfänder) a közvetett birtokos; letéti jogviszony során a letevő (Verwahrer) a közvetett birtokos és a letéteményes (Hinterleger) a közvetlen birtokos. A közvetett birtokra a gyakorlatban a lakásbérlet a legtöbbször előforduló példa, ahol a bérlő a közvetlen és a bérbeadó a közvetett birtokos.³⁵

2.2.3. Birtoksegéd, BGB 855 (Besitzdiener, § 855 BGB)

A birtoksegéd képviseli a külvilág felé a tényleges uralmat, azonban ezt a birtokos - aki ebben az esetben a birtok ura (Besitzherr)³⁶ – utasításai és felhatalmazása alapján teszi. Ennek megfelelően a törvény ezen személyt nem birtokosként, hanem birtoksegédként nevezi meg, függetlenül attól, hogy a birtok tárgyára tényleges hatást tud gyakorolni, birtokosként az utasítást adó személyt tekinti. Ebből következik az is, hogy a birtokviszonyból eredő jogosultságok és kötelezettségek a birtok urát illetik meg.

A német jog szerinti birtoksegédre példaként említhetők a háztartásban dolgozó alkalmazottak, a takarítónő, az iparossegéd (Geselle) vagy a kereskedősegéd (Handlungsgehilfen).³⁷

A birtoksegéd jogintézménye megjelent a II. világháború előtti magyar polgári jogban is, mégpedig bírlalat néven. Birtokosnak (possessor) az tekinthető, akinek a birtoklásra jogcíme van, míg a bírlaló (detentor) az, aki a birtokostól a dolgot úgy kapja meg, hogy azt tőle a birtokos visszakövetelheti. A bírlaló tehát csak segédkezik a birtokosnak

³¹ PRÜTTING 2010, 78. szélszám.

³² Vö. BAUR/STÜRNER 2009, 8. §, 3. szélszám.

³³ Vö. WOLF/WELLENHOFER, 2011, 4. §, 20. szélszám.

³⁴ VIEWEG/WERNER 2010, 2. §, 28. szélszám.

³⁵ MENYHÁRD ATTILA, Dologi jog, Osiris, Budapest 2007, 494. p.

³⁶ Ő maga pedig a birtoksegéd (Besitzdiener).

³⁷ PRÜTTING 2010, 66. szélszám.

a birtoklásban (birtoksegéd), nem rendelkezik viszont birtokosi jogcímmel. A bíráló jogintézményét elvetette a Ptk. mégpedig azzal az indokkal, hogy a birtokos és a bíráló megkülönböztetésének a szerepe a birtokvédelemre korlátozódik, amelyet azonban a Ptk. előírásai a két jogintézmény megkülönböztetése nélkül is megoldanak. Az új Ptk. koncepció sem kívánja visszaállítani a birtok és a bírlalat közötti különbséget, vagy a birtoksegéd fogalmát, annak ellenére, hogy összességében a birtokra vonatkozó rendelkezéseket bővíteni szándékozik.³⁸

A tény, hogy a bírlalat, vagyis a birtoksegéd intézménye a II. világháború előtt része volt a magyar jognak, magyarázatot adhat a birtoksegéd példái között szereplő, magyar fül számára esetleg elavultan hangzó olyan szavakra, mint „iparossegéd” és „kereskedősegéd”.

2.2.4. Jogi személyek és egyéb közösségek birtoklása³⁹ (Organbesitz)

A birtoksegédttől meg kell különböztetnünk azt a személyt, aki a dolog feletti birtokot jogi személy (juristische Person) mint kft. (GmbH), rt. (AG)], személyegyesítő társaság [(Personenhandels-gesellschaft), mint kkt. (OHG), bt. (KG)]⁴⁰ vagy egyéb közösség (Gemeinschaften) javára gyakorolja, mivel ezek nem tudnak önmagukban valamely dolog közvetlen birtokosává válni. A dolog feletti tényleges uralom sokkal inkább a cselekvésre való képességhez és a birtoklás tudatához kötött, amivel a jogi személyek, személyegyesítő társaságok és egyéb közösségek nem rendelkeznek, így végső soron a birtoklás kizárólag valamely természetes személy útján gyakorolható.⁴¹

Valamennyi jogi személy, személyegyesítő társaság és minden egyéb közösség rendelkezik valamilyen jellegű legfőbb szervvel, amely a döntéseket hozza, és végső soron a jogokat és kötelezettségeket gyakorolja. Mindez alapján ez a fajta dolog feletti közvetett hatalom, amelyet a legfőbb szervek gyakorolnak, a jogi személyek vonatkozásában saját birtoknak minősül annak ellenére, hogy egyedül a jogi személyt illeti meg a birtoklás,⁴² azaz a legfőbb szerv szorosan vett jogi érelemben nem birtokos.⁴³

Tekintettel arra, hogy ezen szervek nem utasítás alapján látják el feladatukat, ezért a birtoksegédre vonatkozó jogi szabályozás nem alkalmazható rájuk.⁴⁴ A fent írtak alapján az ilyen birtoklási formával összefüggésben birtoksegédnek (Besitzdiener) a szerv irányítása alatt álló munkavállalók tekinthetők, azonban őket a jogi személy birtoksegédjeiként szokás megnevezni.

³⁸ Új Polgári Törvénykönyv, a Kodifikációs Főbizottság javaslata, 2012, www.kormany.hu., dátum: 2012. május. 14.

³⁹ A német és a magyar kifejezés ennél a pontnál szemmel láthatólag nem egyezik, mégis ezt találtuk a legkifejezőbbnek, és szándékosan nem a „szervezeti birtok” kifejezést választottuk, amely a szavak szintjéből kiindulva talán jobb megoldásnak látszana. Számunkra mégis kissé félrevezető kifejezésnek tűnik, és kevésbé utal a jogintézmény lényegét kifejező jogi személyek általi birtoklásra.

⁴⁰ GmbH=Gesellschaft mit beschränkter Haftung, AG=Aktiengesellschaft, OHG=Offene Handelsgesellschaft, KG=Kommanditgesellschaft.

⁴¹ PRÜTTING 2010, 102. szívszám.

⁴² Vö. általános vélemény, BGH NJW 1971, 1358.

⁴³ Amennyiben a jogi személy mellett annak legfőbb szerve is bármilyen birtokkal rendelkezne, úgy bizonyos esetekben a jogi személy és legfőbb szerve között birtokvitára is sor kerülhetne, ami a birtok fogalmával ellentétes joggyakorlat kialakulásához vezethetne.

⁴⁴ BAUR/STÜRNER 2009, 7. §, 70. szívszám.

2.2.5. Többek általi birtoklás (Mehrfacher Besitz)

2.2.5.1. Részbeni birtoklás, BGB 865. § (Teilbesitz, § 865 BGB)

Egy dologon, amely bár jogilag egységes, a térben egymástól elhatárolható részekből áll – ilyen például a ház helyiségei vagy az épület reklámcélokra felhasznált külső fala⁴⁵ – lehetséges részbeni birtok, azonban a részbeni birtok csak valóságos, egymástól ténylegesen elhatárolható részekben állhat fenn.

2.2.5.2. Együttes birtoklás, BGB 866. § (Mitbesitz, § 866 BGB)

Amennyiben ugyanazt a dolgot többen birtokolják, együttes birtokról beszélünk, melynek két különböző formája van, az egyszerű (einfacher Mitbesitz) és a minősített (qualifizierter Mitbesitz) együttes birtoklás.

Amennyiben egymás mellett több birtokos gyakorolja a tényleges uralmat, úgy egyszerű együttes birtoklásról beszélünk (ilyen pl. a ház közösen használt kertje vagy az olyan helyisége, amelyek használata mindenki számára megengedett, pl. a mosókonyha vagy a lépcsőház).

Amennyiben azonban egy dolog felett a tényleges uralmat több személy együttesen csak egyszerre gyakorolhatja, úgy minősített együttes birtoklásról beszélünk. Ezzel az esettel találkozunk például, ha az üzlet tulajdonosai A, B és C a széfet csak közösen nyithatják ki, mert a széfben három lakat van, amely háromból minden tulajdonos csak egy kulccsal rendelkezik, azaz mindhármuk együttes jelenléte szükséges ahhoz, hogy ki tudják nyitni a széfet.⁴⁶

A magyar dologi jog a birtok különböző típusait dogmatikailag nem cizellálja ilyen mértékben, sem a jogszabályok, sem az általánosan elfogadott magyar jogirodalom nem részletezi a birtoklás fent írt különleges formáit, jóllehet, a gyakorlat elemzése során megállapítható, hogy valamennyi jogintézmény ténylegesen a magyar jogrendben is működik. Különösen igaz ez pl. a német „Organbesitzer” jogintézményére, amelyet nem tudunk megfeleltetni egyetlen magyar jogdogmatika által megnevezett birtoklási formának sem, annak gyakorlati alkalmazása mégis megjelenik a magyar joggyakorlatban is.

2.3. A birtok funkciói (*Funktionen des Besitzes*)

A birtoknak két funkciója van. Először is a dolog felett fennálló tényleges uralmat védi függetlenül a mögötte álló jogosítványoktól. Ezt nevezzük a birtok védelmi funkciójának (Schutzfunktion). Így a BGB 859. és azt követő §-ok alapján a birtokosnak jogában áll elhárítani, ha valamely harmadik személy az ő akarata nélkül, vagy annak ellenére a tényleges uralmat el akarja tőle vonni (entziehen) vagy abban zavarja (beeinträchtigen).

⁴⁵ SCHREIBER 2008, 87. szélszám.

⁴⁶ SCHREIBER 2008, 88. szélszám.

Ezen kívül funkciója még a birtoknak, hogy az ingó dolgokkal kapcsolatos jogi viszonyokat és jogi folyamatokat a külvilág számára felismerhetővé tegye. Ezt nevezzük a birtok nyilvánossági funkciójának (Publizitätsfunktion).

A magyar dologi jogban – a némettel összehasonlítva – sokkal nagyobb hangsúlyt helyeznek a birtokvédelemre, azt a jogi oktatásban mint a dologi jogi rész szinte legfontosabbját taglalják, míg a német birtokjogról szóló oktatás a birtok fajaira helyezi a főhangsúlyt.

3. Tulajdon (*Eigentum*)

A tulajdon az a jogintézmény, amely talán leginkább rámutat arra, hogy a jog igen szorosan összefonódik az élet egyéb területeivel.⁴⁷ A magántulajdon a vagyoni javak (telkek, ingó dolgok, termékek) szabad használata és hasznosítása szempontjából a német gazdasági rendszer alapkövét jelenti. Emellett a német társadalom szociális rendje is nagyban összefügg a tulajdon elismertségével és a tulajdoni rendszer felépítésével.⁴⁸

A fentiek a magyar jogrendszerre, sőt társadalmi- és gazdasági rendszerre is igazak, sőt a magyar jogirodalom szemlélete szerint a tulajdon olyan örök kategória, amelynek léte az ember, illetve a társadalom létéhez kötődik.⁴⁹

3.1. A tulajdon jogi alapjai (*Rechtliche Grundlagen des Eigentums*)

A tulajdon a legteljesebb uralmi jog (*Herrschaftsrecht*), amely a dolgon fennállhat. A BGB 903. §-a alapján a tulajdonosnak – abból mindenki mást kizáróan – rendelkezésére áll minden a dolog feletti tényleges és jogon alapuló jogosultság (*Befugnis*).

A tulajdonjogtól meg kell különböztetnünk a korlátolt dologi jogokat (*beschränkte dingliche Rechte*), amelyek lényegében a tulajdonjog önállósult részjogosultságait jelentik, azaz:

- a használati jogokat [(*Nutzungsrechte*), mint a szolgálmatk (*Dienstbarkeiten*) és a haszonélvezet (*Nießbrauch*)],
- a biztosítéki jogok [(*Sicherungsrechte*), mint jelzálog (*Hypothek*) és az önálló zálogjog (*Grundschild*)] és a
- a szerzési jogokat [(*Erwerbsrechte*), mint az elővásárlási jog (*Vorkaufsrecht*)].

A korlátolt dologi jogok csoportja a magyar dologi jognak is része, annak dologi jogbeli beosztása azonos a némettel. A korlátolt dologi jogokon belüli felosztás viszont eltérő. A magyar dologi jogban két típusát különböztetjük meg a korlátolt dologi jogoknak, egyrészt a használati jogokat, amelyeket állagjogoknak nevezünk. A német jog ezt „*dingliche Nutzungsrechte*” néven ismeri, amelyet mi ebben a tanulmányban „dologi

⁴⁷ PRÜTTING 2010, 300. szílszám.

⁴⁸ PRÜTTING 2010, 301. és következı szílszámok.

⁴⁹ LENKOVICS 2006, 58. p.

használati jogok”-ként említünk. A másik kategória, amit elkülönít a magyar dologi jog a korlátozott dologi jogokon belül, az értékjogok, amelyen belül a legfontosabb részt a zálogjogok képezik. A német jogban ez az ún. „dingliche Verwertungsrechte”, amelyet mi itt „dologi értékesítési jogok”-nak hívunk. Ezen kívül a német jog a korlátozott dologi jogokhoz sorolja az ún. „dingliche Erwerbsrechte” kategóriát, amelyet mi „dologi szerzési jogok”-nak nevezünk. Ilyen kategóriát a magyar jogirodalom nem különít el. Ide tartozik például a német jog szerint a dologi jogi jellegű elővásárlási jog (Vorkaufsrecht), amely mellett a német jog megkülönbözteti még a kötelmi jogi jellegű elővásárlási jogot, amelyet ennek megfelelően – a magyar joghoz hasonlóan – a kötelmi jogi résznél tárgyal.⁵⁰

3.1.1. Alkotmányjogi alapok, GG 14. Cikkely (Verfassungsrechtliche Grundlage, Art. 14 GG)

A magántulajdon alkotmányjogi alapjai a Grundgesetz⁵¹ 14. Cikkelyében találhatók, amely a tulajdonosnak az államhoz való viszonyát szabályozza.

GG 14. Cikkely

„(1) A tulajdon és az öröklés joga biztosított. Ezeknek tartalmát és korlátaikat törvények határozzák meg.”⁵²

(2) A tulajdon kötelez. Használatának egyben a közösség javát kell szolgálnia.

(3) A kisajátítás csak a közösség érdekében engedhető meg. Csak olyan törvényen keresztül vagy annak alapján történhet meg, amely a kisajátítás módját és mértékét meghatározza. A kisajátítást a közösség és az érintett személyek érdekének igazságos mérlegelése alapján rendelhető el. A kisajátítás mértékével kapcsolatos vitás esetekben a rendes bíróságok előtti jogi út áll rendelkezésre.”

A tulajdonjog védelme és abszolút jellege a magyar alaptörvényben is jelen van, sőt annak megfogalmazása és a norma felépítése is igen hasonló a német alaptörvényéhez.

Magyarország Alaptörvénye XIII. cikk

„(1) Mindenkinnek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.

(2) Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.”

A tulajdon német alkotmányjogi fogalma tehát túlmegy a polgári jogi értelmezésen, hiszen az nemcsak a magántulajdont, hanem egyéb vagyoni jogokat, vagyis követeléseket, egyéb dologi jogokat és szellemi alkotásokat valamint a tulajdonjoghoz kötődő közjogi aktuson alapuló jogokat is magába foglal. Ez alá a tulajdonjog fogalom alá esnek tehát mindazok a közjogi aktuson alapuló jogok, amelyek oly módon állnak a tulajdonjog jogosultjának rendelkezésére, hogy az a tulajdonjoggal kapcsolatos jogosítványokat saját felelősségére meghozott döntése szerint saját maga hasznára fordíthatja (pl. építési engedély).⁵³

⁵⁰ LENKOVICS 2006, 211–239. pp.

⁵¹ A „Grundgesetz”, rövidítve „GG” a német alkotmány, pontos fordítása alaptörvény.

⁵² A német Alaptörvény szövegének fordításánál nem a jól hangzó magyar megfogalmazásra törekedtünk, hanem a német szöveg és stílus visszaadására.

⁵³ BVerfG NJW 1993, 2035. p.

3.1.1.1. Intézményi garancia (Institutsgarantie)

Az intézményi garanciát a Grundgesetz 14. Cikkelye fogalmazza meg, amely alkotmányjogi védelmet biztosít a magántulajdon mint jogintézmény számára úgy, hogy lehetővé teszi az egyén számára a vagyoni jog területén a jogok szabad gyakorlását.⁵⁴ A tulajdon az egyén szabadsága megvalósításának alapfeltétele, és ebből kifolyólag a törvényalkotó alapjaiban nem érintheti a tulajdon tárgyával kapcsolatos magáncélra való felhasználhatóságot és az alapvető rendelkezési jogosultságot (Verfügungsbefugnis).⁵⁵ Ez azt a korlátot is magában hordozza, hogy a dolgon fennálló tulajdon nem szüntethető meg kártalanítás nélkül. Ezzel szemben lehetséges egyes dologi jogok, például az elővásárlási jog⁵⁶ vagy a német dologi jog ún. „Rentenschuld”⁵⁷ intézményének korlátozása vagy megszüntetése, hiszen ezek nem érintik a dolgon fennálló tulajdon jog alapvető tartalmát.⁵⁸

Az „Institutsgarantie” alapelvet a magyar jogban a tulajdon intézményének alkotmányos védelmeként ismerjük.

3.1.1.2. Egyéni garancia (Individualgarantie)

Az egyéni garancia jelenti az egyénhez kapcsolódó tulajdon jog biztosítását, amely felruházza az egyéneket azzal a joggal, hogy tulajdonuk fennálló állapotát az állammal – főleg a kisajátítással – szemben megvédjék.⁵⁹ Mint fentebb már említettük a kisajátítás csak a GG 14. Cikkelyében meghatározott szigorú előfeltételek alapján lehetséges:

- csak a közösség javára (zum Wohl der Allgemeinheit),
- valamely törvény rendelkezései alapján,
- amely a kisajátítás módját és mértékét meghatározza.

3.1.1.3. A tulajdon tartalma (Inhalt des Eigentums)

A GG 14. Cikkely (1) bekezdésének 1. mondata alapján a tulajdon tartalmát a törvénynek kell meghatároznia. A tulajdon jog fogalmát és tartalmát – ahogy azt lentebb részletesen kifejtjük – elsősorban a BGB határozza meg.

3.1.1.4. A tulajdonhoz kapcsolódó szociális kötelezettségek (Sozialpflichtigkeit des Eigentums)

A tulajdonhoz kapcsolódó szociális kötelezettségek a GG 14. Cikkelyének (2) bekezdésében kerülnek kifejezésre. Az, hogy az egyén a tulajdonával alapvetően tetszése szerint járhat el, nem jelenti azt, hogy ezáltal mentesülne minden társadalmi kötelezett-

⁵⁴ VIEWEG/WERNER 2010, 3. §, 1. szélzsám.

⁵⁵ BVerfGE 24, 367.

⁵⁶ A német polgári jog megkülönbözteti a dologi jogi és a kötelmi jogi elővásárlási jogot.

⁵⁷ A „Rentenschuld” az ingatlanon fennálló zálogjog egyik típusa, talán a „járadéki zálogjog” vagy „járadékot keletkeztető zálogjog” kifejezéssel lehetne leginkább lefordítani. Ennél a típusú zálogjognál a zálogkötelezett, vagyis a tulajdonos köteles bizonyos időközönként valamely meghatározott összeget a záloghitelező felé teljesíteni.

⁵⁸ WOLF/WELLENHOFER 2008, 3. §, 12. szélzsám.

⁵⁹ WOLF/WELLENHOFER 2011, 3. §, 7. szélzsám.

ség alól. A tulajdon használatára során figyelemmel kell lenni a közérdekre, illetve a tulajdonjog nem használható a közjogi érdekekkel ellentétesen. A szociális kötelezettséget szintén további törvények határozzák meg [GG 14. Cikkely (2) bek. 2. mondat].

A tulajdonhoz kapcsolódó szociális kötelezettség követelménye a magyar jogrendnek és jogi felfogásnak nem része olyan mértékben, mint ahogy ez Németországban megfigyelhető. A új magyar Alaptörvény viszont rögzíti, hogy „a tulajdon társadalmi felelősséggel jár”.

3.1.2. Magánjogi alapok, BGB 903. § (Privatrechtliche Grundlage, § 903 BGB)

A tulajdon magánjogi alapjait a BGB 903. §-a tartalmazza, amely a tulajdonos jogosultságait (belső vagy pozitív oldal) és a más személyekhez való viszonyát (külső vagy negatív oldal) szabályozza.

3.2. A tulajdon törvényi tartalma, BGB 903. § (Gesetzlicher Inhalt des Eigentums, § 903 BGB)

3.2.1. Belső vagy pozitív oldal (Innere oder positive Seite)

A tulajdonjog belső vagy pozitív oldala magának a tulajdonosnak a dologhoz fűződő viszonyát jellemzi, amelynek értelmében a tulajdonos tetszése szerint járhat el a dologgal, vagyis teljes körű, általános felhatalmazással rendelkezik (umfassende Generallerlaubnis), amelyet uralmi jognak (Herrschaftsrecht) nevezünk.⁶⁰ Ez a tényleges és a jogi intézkedésekben nyilvánul meg.

3.2.1.1. Tényleges intézkedések⁶¹ (Tatsächliche Maßnahmen)

Tényleges intézkedéseként egy dolog birtokba vétele (Inbesitznahme), használata (Nutzung), megváltoztatása (Veränderung), felhasználása (Verbrauch), károsítása (Beschädigung) vagy megsemmisítése (Vernichtung) jöhetnek szóba.

3.2.1.2. Jogi intézkedések (Rechtliche Maßnahmen)

A jogi intézkedésekhez pedig a dologgal való rendelkezés (Verfügung), vagyis az átruházás (Übertragung), a tulajdon megterhelése (Belastung) vagy feladása (Aufgabe) tartozik.

3.2.2. Külső vagy negatív oldal (Äußere oder negative Seite)

A tulajdonjog külső vagy negatív oldala a tulajdonos harmadik személyekhez fűződő viszonyáról, valamint a harmadik személyek részéről történő bármilyen beavatkozás kizárásáról szól. Mindenekelőtt ez a negatív oldal világítja meg azt, hogy a tulajdonjog abszolút természetű jog, amely mindenkivel szemben érvényes. A tulajdonos megtilthatja harmadik személy számára a telkére való belépést vagy a tulajdonának károsítását, emellett a saját használatban való zavarást vagy korlátozást is elháríthatja, ilyen például a környezetkárosító anyagokkal szembeni védelem.

⁶⁰ Vö. SCHREIBER 2008, 122. szívszám.

⁶¹ Itt tudatosan nem a rendelkezés szót használjuk – amely a „Maßnahme” szó első jelentése – hiszen az összekeverhető lenne az ún. árutulajdonosi triász harmadik elemével, vagyis magával a rendelkezés jogával.

3.2.3. A tulajdon korlátai (Schranken des Eigentums)

Az, hogy a tulajdonos jogosultságai nem határtalanok a BGB 903. §-ában található korlátozásokból következik, vagyis ahogy a törvénytalkáló írja: „*az a törvénnyel vagy harmadik személy jogával nem áll ellentétben*”. A tulajdon mint széleskörű jogosítványokat tartalmazó jog elkerülhetetlenül más tulajdonosok hasonló jogaiba ütközik, a tulajdon szabadsága és kötöttsége egymásnak ellenesülő viszonyt alkotnak. Ebből kifolyólag korlátozó szabályokra van szükség. A tulajdon korlátozásán keresztül kerül kifejezésre a tulajdonra vonatkozó a GG 14. Cikkely (2) bekezdéséből következő, 3.1.1.4. pontban említett szociális jellegű kötelezettség. Általánosan elmondható, hogy az ingatlanokkal összehasonlítva az ingókon fennálló tulajdonnal kapcsolatban – mivel ott kevesebb ütközési pont merül fel – kevesebb tulajdoni korlát áll fenn, mindez csökkenti a mások magánérdekével és a közösség érdekével kapcsolatban fennálló kötelezettségeket.

3.2.3.1. Magánjogi korlátok (Privatrechtliche Schranken)

3.2.3.1.1. A zaklatás tilalma, BGB 226. § (Schikaneverbot, § 226 BGB)

A szükségtelen zaklatás általános tilalma szerint az uralmi jogokat nem lehet úgy gyakorolni, hogy annak egyedüli célja a másnak való károkozás legyen, pl. a vízforrás elvezetése anélkül, hogy ebből a tulajdonosnak előnye származna.⁶² A szükségtelen zaklatás általános tilalmát a magyar dologi jog is ismeri, azonban ez a kérdés leggyakrabban a szomszédjogok területén merül fel. Mivel az ezen jogok vizsgálatán kívül eső esetekben a magyar dologi jog, igen szűken szabja meg azon esetek körét, amikor a zavarás szükségszerű, és nem lép át a szükségtelen zaklatás kategóriájába.⁶³

A magyar bírói gyakorlatban példa a vízelvezetés megakadályozása a szomszédos ingatlanról, de ugyanakkor adott esetben a szomszéd ingatlanán történő indokolatlan vízelvezetés is szükségtelen zavarásnak minősülhet.

3.2.3.1.2. A behatást igazoló túlsúlyban álló érdekek, BGB 904., 912., 917. és köv. és a 228. §-ok (Überwiegende Einwirkungsinteressen, §§ 904, 912, 917 ff., 228 BGB)

Ha valamely harmadik személy érdeke jelentős mértékben túlsúlyba kerül, az igazolhatja a tulajdonos abszolút jellegű tulajdonjogának a korlátozását, így például a harmadik személy a tulajdonos telkét szükségszerű útként használhatja, ha egyéb módon egyáltalán nem tudná megközelíteni telkét (Notweg, BGB 917. §). A tulajdonosnak kötelessége ezt a hiányosság elhárításáig eltűrnie, amennyiben a harmadik személy telke nem rendelkezik a közúthoz való összeköttetéssel. Mindezt a BGB 917. § (2) bekezdése alapján a tulajdonost kártalanítás illeti meg.

Fontos kiemelni, hogy ebben az esetben harmadik személyről van szó, és nem szomszédról. A német dologi jogi dogmatika itt elkülöníti egymástól a szomszéd részére fennálló szolgáltatásokat, vagyis a szomszédjogokat és a harmadik személy felé fennálló jogokat. Ez a pont a harmadik személyek felé fennálló jogok körébe tartozik.

A szolgáltatástól és a szomszédjogoktól való megkülönböztetést segíti még a behatást igazoló túlsúlyban álló érdek jogintézményének az az eleme, hogy a harmadik sze-

⁶² PRÜTTING 2010, 311. szílszám.

⁶³ LENKOVICS 2006, 107. p.

mélynek igyekeznie kell azt az okot megszüntetni, amely a túlsúlyban álló érdeket megalapozza, vagyis amely miatt nincs más választása, mint a tulajdonost abszolút szerkezetű tulajdonjogában akadályozni, zavarni. A szolgalmnál, szomszédjogoknál ezzel szemben általában hosszabb időn keresztül fennálló viszonyról van szó, ahol nem áll fenn ennek orvoslására való kötelezettség.

Jól szemlélteti a tulajdonjog korlátozásának a túlsúlyban álló érdeken alapuló típusát az a példa, amikor a tulajdonos telkén lévő sziklafal leomlással fenyeget, amely az egész környéket és arra járókat veszélyezteti, nem csak a szomszédot. Ebben az esetben a telek tulajdonosának saját költségére kell a leeséssel fenyegető sziklát eltávolítania és az egyéb szükséges intézkedéseket megtennie, amely a tulajdonjogában való korlátozásnak tekinthető.

Ezen példa mutatja azt, hogy a behatást igazoló túlsúlyban álló érdeknek legalább olyan mértékűnek kell lennie, hogy az mármár a szükségszerűség szintjét eléri, mivel csekélyebb súlyú érdekek nem adnának lehetőséget az abszolút szerkezetű tulajdonjog korlátozására.

3.2.3.1.3. Megfelelő saját érdek hiánya, BGB 905. § (Mangelndes Eigeninteresse, § 905 BGB)

A BGB 905. §-a szerint a tulajdonos joga kiterjed a telke feletti térre és az alatta lévő földtestre. Megfelelő saját érdek hiányában azonban a tulajdonos nem tilthat meg olyan beavatkozásokat, amelyek olyan magasságban vagy mélységben történnek, amely tényleges ráhatás hiányában a tulajdonos kizárással kapcsolatos érdekét nem indokolja. Ide tartozik például az olyan mélységű alagút építése, amely a telek felületének stabilizálására nem jelent veszélyt.⁶⁴

A magyar dologi jog a Magyar Általános Polgári Törvénykönyv 1900-as javaslatában ezt a példát kívánta átvenni. Ezt a tulajdonjog vertikális végtelen terjedelmén alapuló koncepciót viszont később (1928) elvetették, amely kérdés sokáig megoldatlan maradt. A ma hatályos 1959-es Ptk. előírásai sem tartalmaznak konkrét rendelkezést a földtulajdon vertikális hatáiról, indirekt módon viszont arra lehet következtetni, hogy a földtulajdonnak is van vertikális kiterjedése, mégpedig abból, hogy a Ptk. 96. §-a szerint a föld tulajdonjoga a föld méhének kincseire és a természeti erőforrásokra nem terjed ki. Ebből a negatív meghatározásból viszont az is következik, hogy a földtulajdonhoz a légtér feletti uralom is hozzátartozik.⁶⁵ Ezen ellentét feloldásául, a hatályos szabályozás alapján azt a megoldást látja helyesnek a jogirodalom, amely szerint az ingatlan tulajdonosa köteles tűrni az ingatlanra való behatást, ha az olyan magasságban vagy mélységben történik, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatát nem zavarja. Vagyis itt ismét a német BGB példáját látjuk megjeleni. Ennek alapján tehát az ingatlan feletti vagy alatti részt, olyan mértékben kell az ingatlan tulajdonához tartozónak tekinteni, ameddig az az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges.⁶⁶

⁶⁴ Lásd BGH NJW 1981, 573. p.

⁶⁵ A Ptk. miniszteri indoklása, a 96. §-hoz fűzött indoklás.

⁶⁶ MENYHÁRD 2007, 69–73. pp.

3.2.3.1.4. Szomszédjog, BGB 906. és köv. §-ok (Nachbarrecht, §§ 906 ff. BGB)

Ez a korlátozás kizárólag a telken fennálló tulajdont korlátozza a telek szomszédja vonatkozásában. A telektulajdonosnak csupán a jelentéktelen mértékben korlátozó behatásokat kell tűrnie, valamint az olyan beavatkozásokat, amelyek bár jelentősek, de gazdasági szempontból igazolható intézkedés alapján mellőzhetetlenek, továbbá a telek helyi szokásoknak megfelelő használatán alapulnak (BGB 906. §). Ezek alapján bizonyos feltételek teljesülése mellett a tulajdonos köteles tűrni a telkére történő ráépítést (BGB 912. §)⁶⁷ vagy a telke használatát, amennyiben az a szomszéd telekre való bejárást teszi lehetővé (BGB 917. §). A 3.2.3.1.2. pontnál említett eltéréseken túl a magyar szolgalmak, illetve szomszédjogok igen hasonlóak a német dologi jogbeliekre, azok taxatív jellegű felsorolását viszont mindkét jogrendszer törvénykönyve és jogirodalma elkerüli, nem utolsó sorban azért, mert azokat főként a gyakorlat alakítja, így tulajdonképpen bármely tartalommal bíró szolgalom vagy szomszédjog kialakulhatna.

3.2.3.2. Közjogi korlátozások (Öffentlich-rechtliche Schranken)

A közjogi korlátok főleg az engedélyhez való kötöttségből adódnak (pl. építési engedély, agrárjog, használati jog), amely mellett a tulajdonjog korlátozása a tulajdonosra háruló cselekvési, tűrési és tartózkodási kötelezettség formájában (in Form von Handlungs-, Duldungs- oder Unterlassungspflichten) is igen gyakran megnyilvánul.⁶⁸

3.2.3.3. Harmadik személy joga (Rechte Dritter)

A harmadik személy jogai körébe olyan dologi jogok tartoznak, mint a haszonélvezet (Nießbrauch) vagy az úthasználati jog (Wegerecht), amelyek a tulajdonos tulajdonából mintegy kiválnak, és harmadik személy részére biztosítanak jogokat. Ezek a dologi jogok harmadik személyre átruházva a tulajdonost tulajdonjogában korlátozzák, mivel a jogosultnak részjogosítványokat biztosítanak a dolog felett.

3.3. A tulajdon típusai (Arten des Eigentums)

3.3.1. Kizárólagos tulajdon (Alleineigentum)

A kizárólagos tulajdonnál a tulajdonlás jogcíme csupán egy személyt illet meg.

3.3.2. Hányad szerinti közös tulajdon (Miteigentum nach Bruchteilen)

A BGB 1008. §-a szerint közös tulajdonnál a tulajdonjog oly módon illet meg több személyt, hogy minden személy csak a dolog eszmei hányadára jogosult. A dolog mintegy eszmei részekre kerül felbontásra, ilyen például ha mindkét házaspár a telek felének közös tulajdonjogát megszerzi. A hányad szerinti közös tulajdon részletszabályait a BGB 741. és az azt követő §-aiban találhatjuk. A BGB 747. §-ának 1. mondata alapján minden közös tulajdonos szabadon rendelkezhet saját eszmei hányadával.

⁶⁷ A magyar jogban a ráépítés sem a szomszédjogokkal, sem pedig a szolgalmakkal nem áll kapcsolatban, a tulajdonszerzés eseteinél tárgyalja.

⁶⁸ PRÜTTING 2010, 321. számszám.

3.3.3. Együttes tulajdon (Gesamthandseigentum)

Az együttes tulajdon több személyt illet meg még pedig oly módon, hogy ők csak együttesen bírnak a tulajdonosi jogcímmel, és csupán együttesen rendelkezhetnek a dolog fölött. Erre példa lehet a polgári jogi társaság társasági vagyona [Gesellschaftsvermögen der BGB-Gesellschaft (BGB 718., 719. §-ok)]⁶⁹, a házassági vagyonszövetség [eheliche Gütergemeinschaft (BGB 1416., 1419. §-ok)] és az örökös-társak közössége [Erbengemeinschaft (BGB 2032. §)].

A magyar tulajdonjoggal foglalkozó jogirodalom a több személynek egy dolgon fennálló tulajdonjogánál a közös tulajdont tekinti alapesetnek. Ezen túlmenően a közös tulajdon egyes alakzatait tárgyalja, amelyek a társasháztulajdon, a polgári jogi társaság és a közös háztartásban élő hozzátartozók és élettársak viszonya. A német jog szerint együttes tulajdon jogintézményéhez hasonló, átfogó kategória nem ismert a magyar tulajdonjogban.

3.3.4. Társasháztulajdon (Wohnungseigentum)

A társasháztulajdon esetén az épületben lévő lakások az egyes tulajdonosok kizárólagos tulajdonában (itt németül Sondereigentum) állnak, míg a telek és a közös berendezések (Gemeinschaftsanlagen), ide értve az épület tartószerkezetét is tulajdoni hányad szerinti közös tulajdonban állnak. A társasháztulajdon gyakorlati szempontból fontos kivételt képez azon elv alól, amely szerint a valódi alkotórész nem lehet kizárólagos jogok tárgya (BGB 93., 94. §-ok).⁷⁰ A társasház tulajdonosokból (Wohnungseigentümer) áll a társasházi tulajdonközösség (Wohnungseigentümergeinschaft). A társasháztulajdonra külön törvény vonatkozik Németországban, a Társasháztulajdonról szóló törvény, vagyis Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

A társasháztulajdon szabályait a Ptk. a 149. §-a, valamint a 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) szabályozza. Az új Ptk. koncepció 2003-as törekvései szerint viszont a társasház szabályozása a maga egészében bekerült volna a Ptk-ba, hiszen a jelenlegi társasházakról szóló törvény teljes mértékben polgári jogi jellegű normákat tartalmaz.⁷¹ Ez annak a célkitűzésnek a része, amely szerint a Ptk. dologi jogi könyvének a lehető legteljesebben át kell fognia a dolgokra és a dologi jellegű jogokra vonatkozó szabályokat. Az új polgári törvénykönyv jelenlegi, 2012-es koncepciója viszont – a most hatályban lévő Ptk.-hoz hasonlóan – mégis csupán egy szakaszt tartalmaz a közös tulajdonon belül a társasházakra vonatkozóan.⁷²

⁶⁹ Fontosnak tartjuk megemlíteni, hogy mialatt Magyarországon a polgári jogi társaság gyakorlati szerepe szinte elenyésző, Németországban számos GbR-rel találkozhatunk ma is. Ezt a formát választják például a laza üzleti kapcsolattal tervező, inkább szellemi, mint anyagi tőkében együttműködni kívánó üzletemberek vagy az egy praxist működtető orvosok. Magyarországon többek között a pjt. jogi szabályozásának hiányosságaiból, a történelmi fejlődés sajátosságaiból kifolyólag a pjt. helyett inkább a bt. vagy kft. formát választják a fent írt keretek között együttműködni kívánók.

⁷⁰ VIEWEG/WERNER 2010, 3. §, 13. szívszám.

⁷¹ 1003/2003. (I. 25.) Korm. határozat, Magyar Közlöny 2003. évi 8. szám.

⁷² Új Polgári Törvénykönyv, a Kodifikációs Főbizottság javaslata, 2012, www.kormany.hu., dátum: 2012. május. 14.

3.3.5. Öröképitményi jog⁷³ (Erbbaurecht)

Az öröképitményi jog⁷⁴ egy korlátozott dologi jog, emellett viszont a tulajdonjoghoz hasonló jog. Az öröképitményi jog lehetővé teszi egy telek beépítését anélkül, hogy az építető a telek tulajdonosa lenne. Az épület pedig nem a telek valódi alkotórésze lesz, hanem az öröképitményi jogé (ErbbauRG⁷⁵ 12. §), úgy hogy az épület tulajdonosa az öröképitményi jog jogosultja lesz. Ez a legtöbb esetben határozott időre szól (99 év). Az öröképitményi jogért a telek tulajdonosa az ErbbauRG 27. §-a alapján köteles kártalanítást (Entschädigung) fizetni. A öröképitményi jog tulajdonosa számára az öröképitményi jog előnye leginkább az, hogy a telket nem kell megvásárolnia, hanem az ErbbauRG 9. § alapján csupán egy öröképitményi kamatot (Erbbauzins) kell fizetnie.⁷⁶

Az öröképitményi jog nem része a ma hatályos magyar jognak, a múltban viszont elismert jogintézmény volt, és a mai magyar jogtudomány nem zárja ki, hogy annak a jövőben ismét részévé váljon.

Az (örök)épitményi jog jogintézményét az építkező fél és a telek tulajdonosának rendelkezési szabadsága, a tömeges lakásigények és a nagyobb volumenű ipari beruházások hívták életre. A tradicionális szabályozás szerint az ingók egyesülnek az ingatlanal, és annak alkotórészévé válnak, amely alapján a földre épített építmény a föld, vagyis az ingatlan alkotórészévé válik. A telken épült épület tulajdonjoga ennek értelmében mindig a telektulajdonost illeti. Ez a szabályozás viszont, főként az ipari, társadalmi fejlődésre tekintettel módosításra szorult. Nem lehetett már ilyen szinten korlátozni az építkező és a telektulajdonos rendelkezési szabadságát. Ennek orvoslására – ahol tehát az épület tulajdonjoga nem a telek tulajdonosát illeti teljes egészében – két megoldás mutatkozott; egyrészt a német, osztrák, svájci, holland jog részét képező (örök)épitményi jog jogintézménye, ahol tehát a telek és épület tulajdonjoga nem válhat, nem válik el, hanem a telken (örök)épitményi jogot biztosítanak az épület tulajdonosának, amelyért ő rendszeresen fizetni köteles. Ez a megoldás volt tehát érvényben a magyar polgári jogban a II. világháború előtt.⁷⁷

Az 1928-as Magánjogi törvényjavaslat (Mtj.) a 691. § alatt említi az építményi jogot, amely szerint „építményi jognál fogva a jogosult a telken vagy felszíne alatt építményt létesíthet vagy tarthat fenn”. Nizsalovszky Endre – nemzetközi hírű jogtudós és kodifikátor – magyarázata alapján az építmény tulajdonjoga formálisan a földtulajdonosé lesz, azonban az építményi joggal mint dologi joggal annak jogosultja „tulajdonos módjára bánik”. Az építményi jog meghatározott időre, de tipikusan az épület fennállásáig létesül, élők közötti ügylettel átruházható, megterhelhető. Tartalma tehát a tulajdonjoggal csaknem megegyező, azzal a különbséggel viszont, hogy az építményi jog jogosultja „felülepítményi bér”-t köteles fizetni a földtulajdonosnak. A német, osztrák,

⁷³ Az „öröképitményi jog” meglehetősen idegenül hangzik egy magyar jogász számára, megfelelőnek látszik viszont a szó, hiszen a német kifejezés „Erbbaurecht” szavait, jelentését visszaadja, és kifejezi a jogintézmény „örökre” (99 év) vonatkozó jellegét. A magyar jogirodalom leginkább, építményi jog, felülepítményi jog vagy latinul superficies néven emlegeti ezt a jogintézményt./LENKOVICS 2006, 234. p., MENYÁRT 2007, 81. p./

⁷⁴ Az elnevezés a Menyhárd féle dologi jog könyvben „építményi jog”.

⁷⁵ Erbbaurechtsgesetz, ErbbauRG – Az öröképitményi jogról szóló törvény.

⁷⁶ LÜKE 2010, 147. számszám.

⁷⁷ MENYHÁRD 2007, 80–82. pp.

valamint svájci minta alapján a Magánjogi törvényjavaslat azt is kimondta, hogy „az építményi jogot a telekkönyvbe önálló telek módjára kell felvenni”.⁷⁸

A Ptk. ellenben elvetette a fenti szabályt, és a telek és épület tulajdonjogának elválasztása mellett foglalt állást. Az átalakulás természetesen folyamatosan történ: a Ptk. eredetileg csak igen szűk körben engedte meg a tulajdonjog szétválasztását, csak abban az esetben, ha a tulajdonos és az építkező arról előre megállapodtak. A Ptk. 1977-es novellája szélesítette ennek lehetőségét, majd a PK 7. számú kollégiumi állásfoglalása alapján vált lehetővé, hogy a felek akár az építkezés befejezését követően megállapodjanak a tulajdonjog elválasztásáról, vagyis ne a ráépítés törvényi szabályait kelljen alkalmazni, amely szerint az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerezné meg.

A ma hatályos Ptk. 97. § (2) bekezdése szerint tehát „az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha törvény vagy a földtulajdonossal kötött megállapodás így rendelkezik. A föld- és épülettulajdon elválása pedig a gyakorlatban úgy néz ki, hogy az ingatlan-nyilvántartásba két külön helyrajzi számon jegyzik be a telket és az épületet.”⁷⁹

Az itt leírt különbségtétel igen fontos, hiszen a már leírt absztrakciós elv mellett ez a legnagyobb különbség a német és magyar dologi jog között. A német és osztrák tankönyvek az építményi jogot továbbra is az ingatlantulajdon sajátos alakzataként ismerik el, a francia Code Civil viszont következetesen már magát az építményi jog intézményét is kihagyja.

Ma hatályos jogunkban a földhasználati jog áll legközelebb az (örök)építményi joghoz. A jogirodalom álláspontja szerint a földhasználati jog részletesebb szabályozása esetén be tudná tölteni az építményi jog funkcióját. Meg kell jegyeznünk továbbá, hogy annak ellenére, hogy az építményi jog nem része a ma hatályos dologi jogunknak, nem kizárt, hogy a kötelmi jog keretein belül a felek az építményi joghoz lényegében hasonló tartalmú szerződést kössenek, és így ériék el a kívánt eredményt.⁸⁰

3.4. A tulajdon védelme (*Schutz des Eigentums*)

A magánjog a tulajdont széleskörű védelemmel látja el, amely kiterjed a BGB 823. § (1) bekezdése, vagyis a szerződésen kívül okozott károkért való kártérítés alapján megállapítható károkozásra is. Emellett a BGB speciális dologi jogi védelmi jogcímet biztosít a tulajdon elvonása vagy a tulajdonlásban való zavarás esetére. Ez utóbbi jogi normákat a BGB negyedik címében találhatjuk a 985. §-tól kezdődően, a tulajdonjog széleskörű polgári jogi védelme a tulajdonjogon alapuló kiadásra vonatkozó jogcíme (Herausgabeanspruch) hosszú elévülési idejében is megnyilvánul [BGB 197. § (1) bek. 1. szám].

⁷⁸ LENKOVICS 2006, 233–235. pp.

⁷⁹ MENYHÁRD 2007, 80–82. pp.

⁸⁰ LENKOVICS 2006, 233–235. pp.

3.4.1. Birtok elvonása vagy visszatartása (BGB 985. §) (Besitzentziehung oder -vorenthaltung)

A tulajdonosnak a BGB 985. §-a alapján az ún. kiadásra vonatkozó jogcím áll rendelkezésére a jogtalan birtokossal szemben és a BGB 903. § alapján ezen jogcímben konkretizálódik a tulajdonosnak a tulajdonjogból származó kizárólagos jogosultsága.

Amennyiben a birtokos jogosan birtokolja a dolgot, úgy a tulajdonos azt ezen jogcím alapján nem követelheti vissza (BGB 986. §). Ilyen a jogos birtoklást igazoló jogcímek alapulhatnak dologi jogi jogcímen, mint pl. hasznélvezet (Nießbrauch, BGB 1036. §) és kötelmi jogon, pl. bérlet (Miete) vagy adásvétel (Kauf).

3.4.2. A tulajdonlásban történő zavarás, BGB 1004. § (Eigentumsstörung, § 1004 BGB)

Ha valamely személy a tulajdonost a tulajdonjog elvonásától vagy visszatartásától eltérő módon zavarja a tulajdonlásban, akkor a tulajdonos a BGB. 1004. § (1) bekezdésében meghatározott helyreállítás és tartózkodás iránti jogcímmel (Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch) tud fellépni a zavaró személlyel szemben (Störer). A tulajdonjog ilyen típusú zavarásához tartozik – többek között – a tulajdonos telkére való belépés, személtelhelyezés vagy egyéb szennyezés.

A helyreállításra vonatkozó jogcím a már bekövetkezett behatás megszüntetésére irányul, nem pedig a kártérítésre. Amennyiben a jövőben a tulajdonlás további zavarásától lehet tartani, a tartózkodás iránti jogcím áll a tulajdonos rendelkezésére, amely elsősorban a jövőbeli behatások megakadályozására szolgál.

Az igény jogosultja a tulajdonos, kötelezettje (Anspruchsgegner) pedig a zavaró személy. Azt a személyt tekintjük zavaró személynek, aki saját cselekményével közvetlenül vagy közvetetten előidézi a tulajdonlásban bekövetkezett zavarást.⁸¹ Erre jó példa az olyan vendéglátó ipari egység üzemeltetője, vagyis bérlője, amely a környező lakásokat túlzott zajjal zavarja. Az is lehet zavaró személy, akinek a felelősségi körében áll az a dolog, amely a tulajdonra negatív behatást gyakorol, amelyet német kifejezéssel „Zustandsstörer”-nek nevezünk, vagyis „állapotzavarónak”. Ez a személy például a vendéglátó ipari egység bérbeadója.⁸²

A helyreállítás és tartózkodás iránti igény kizárt viszont abban az esetben, ha a tulajdonost a BGB 1004. § (2) bekezdés szerinti tűrési kötelezettség (Duldungspflicht) terheli. A tűrésre való kötelezettség következhet törvényből, például BGB 908. §-a alapján leomlással fenyegető épület esetén, de egyéb dologi jogokból vagy kötelmi jogi megállapodásokból (schuldrechtliche Vereinbarungen) is.

4. Tulajdonszerzés jogügylet útján (Der rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb)

A magyar és a német jog egyaránt megkülönbözteti a tulajdonszerzésen belül az eredeti (originär) és a származékos (derivativ) szerzősmódokat, bár később látni fogjuk, hogy a két szerzősmód elhatárolásánál alapvető ellentétek fedezhetők fel. Eredeti szerzősmód-

⁸¹ Német kifejezéssel e személy a „Handlungsstörer“, amelyet talán a „cselekvéssel zavaró“ kifejezéssel fordíthatnánk le, amely viszont meglehetősen magyartalanul hangzik.

⁸² LÜKE 2010, 536. számszám.

ról akkor beszélünk, ha a tulajdonos a törvény erejénél fogva (kraft Gesetzes), előre meghatározott tényállási elemek megvalósulása által szerez a dolgon tulajdonjogot. Ide tartozik az elbirtoklás⁸³ (Ersitzung, BGB 937. §), összekötés, összekeverés, feldolgozás, (Verbindung, Vermischung, Verarbeitung, BGB 946. §), gyümölcsszerzés (Fruchterwerb, BGB 953. §), gazdátlan javak elsajátítása⁸⁴ (Aneignung, Eigentumserwerb an beweglichen herrenlosen Sachen, BGB 958. §) vagy a találás (Fund, BGB 973. §).

Származékos (ableitete, derivative) szerzősmódról abban az esetben beszélünk, ha a tulajdonos a tulajdont jogügyleten keresztül ruházza át másra. A tulajdonátruházás ingók esetében megegyezés (Einigung) és átadás (Übergabe, BGB 929. §) formájában történik, ingatlanoknál pedig megegyezés és telekkönyvbe/ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés (Eintragung im Grundbuch, BGB 873., 925. §) formájában.

A szerzősmódok csoportosításánál rögtön szembetűnik az az alapvető különbség, hogy a magyar dologi jog a feldolgozást és a dologegyesülést, amely tulajdonképpen megfeleltethető a német jog szerinti összekötés, összekeverés, feldolgozás hármának, valamint a termékek, termények és szaporulat elsajátítását, amely a német jog szerinti gyümölcsszerzéssel alkot azonos gyakorlati kategóriát (növedéken és alkotórészen való tulajdonszerzés), mint származékos szerzősmódot tárgyalja, a német jog pedig eredetieként. A szembenállás magyarázatát a római jog különböző jogintézményeire, jogi megoldásaira visszanyúlva próbáltuk megtalálni. Vizsgálatunk igazolta azon sejtésünket, mely szerint a fenti különbség háttérében is az a magyar és a német jogrendszer közötti alapvető különbség áll, melyet az alapelveknél (az 1.3.5. pontban) már említettünk. Eszerint a különböző jogrendszerek különböző jogi megoldásokat kezdtek el alkalmazni a tulajdonszerzés folyamatára, ahol a tulajdonszerzésre való jogcím és a birtok átadása közötti jogi összefüggésből és a két jogügylet létéből, szükségességéből és egymáshoz való viszonyából adódnak a különbségek. Itt három nagyobb kategóriát különböztettünk meg: 1) a francia megoldást, ahol is jogcím nélkül, pusztán átadással átszáll a tulajdon; 2) a német absztrakciós megoldást, amely a két jogügyletet, vagyis a kötelmi jog jellegű, jogcím keletkeztetésére szolgáló kötelező ügyletet (megállapodás) és a dologi jogi jellegű, „fizikai” átadásra szolgáló rendelkező ügyletet (átadás) két teljesen külön álló jogügyletként különbözteti meg, sőt a „Trennungsprinzip” alján azt is kimondja, hogy ez a két jogügylet egymás érvényességétől függetlenül, teljes mértékben érvényes; és 3) az osztrák, így később a magyar kauzális vagy jogcímes megoldást, ahol a német jogi szerinti különbségtétel annyiból megvan, hogy a jogcím és maga a szerzés két külön jogügyletet alkot, azok érvényessége egymástól viszont nem választható el, mindkettőnek egyszerre kell érvényesnek lennie. A római jog nagyjából ezen három megoldáshoz köti a szerzősmódok csoportosítását is, amely szerint a jogcímet, causát szükségeltető jogügyleteknél (osztrák megoldás) és az absztrakt jogügyleteknél (német megoldás) a tulajdonszerzés különböző formái jelennek meg, az első, causás megoldásnál az ún. tradicio, a második, absztrakt megoldásnál az ún. Mancipatio és az in iure cessio.^{85 86}

⁸³ Magyarországon ingók esetében 10 év birtoklás szükséges.

⁸⁴ Gazdátlan ingót birtokba vesz.

⁸⁵ Ezek a szerzősmódok időben egymás mellett is léteztek, később viszont egyik a másikat általában kiszorította.

Ezek magyarázatára jelen tanulmányban nem térünk ki, ezen tulajdonszerzési formák között alapvetően az átadás lebonyolítása közötti különbségeken, és természetesen a causa szükségességén vagy hiányán van a hangsúly. A lényeg viszont, hogy a különböző szerzőismódok a különböző jogcímek szükségességéhez kötődnek.

A német jog a szerzőismódoknál is az absztrakt elválasztás elvét alkalmazza, amely szerint pl. a feldolgozás esetén – amely a magyar jog szerint származékos szerzőismód lenne, a németben pedig eredeti – a dolgon korábban fennálló tulajdonjogot teljesen elválasztja az újonnan keletkezett, már feldolgozott dolgon fennálló tulajdonjogtól. Ennek következtében az eredeti szerzőismódokhoz sorolja a feldolgozást, hiszen az a tulajdonjog, ami így keletkezett azon a már feldolgozott, átalakított dolgon még soha nem állt fenn, vagyis eredetiként keletkezik. A magyar jog viszont úgy látja ezt, hogy a feldolgozott dolgon már fennállt a tulajdonjog, és a feldolgozással tulajdonképpen ez a tulajdonjog száll át, csak a már átalakított dolgon fennállva.

4.1. Ingók átruházása, BGB 929. és köv. §-ok (*Übereignung von beweglichen Sachen, §§ 929 ff. BGB*)

Az előző bekezdésre visszautalva szeretnénk itt még egyszer kiemelni, hogy a német jogban az átruházás az egyetlen származékos szerzőismód, ebben a fejezetben tehát a német jog szerinti származékos szerzőismódokat fejtjük ki.

A BGB a jogügyleti szerzőismódot ingók tekintetében a 929. és az azt követő §-okban szabályozza, amelynek megvalósulásához egyrészt szükséges, hogy a tulajdonos és a szerző (Erwerber) a tulajdonátruházásról megegyezzenek, másrészt hogy a tulajdonos a dolgot a szerzőnek át is adja, vagy annak átadásáról gondoskodik, ez utóbbi az ún. „Übergabeersatz”, vagyis az átadás helyettesítése.

4.1.1. Megegyezés (Einigung)

A tulajdonos és a szerző által a tulajdonátruházás (Übergang) tényének rögzítésére megkötött szerződést a német jog „Einigung”-nak, vagyis megegyezésnek⁸⁷ nevezi, amelynek szabályait a BGB az általános részében rögzíti. A megegyezést rögzítő szerződés a dologi joghoz tartozik, és a német jog „Verfügungsgeschäft”-nek nevezi, vagyis „rendelkező ügylet”-nek, amelyet szigorúan el kell különíteni a kötelmi joghoz tartozó „kötelező ügylet”-től, vagyis a „Verpflichtungsgeschäft”-től.⁸⁸

⁸⁶ Az elsőként említett megoldáshoz – ahol nem szükséges érvényes jogcím – tartoznak főként a magyar jog által az eredeti szerzőismódokhoz tartozó, dologegyesülés, feldolgozás, gyümölcsszerzés, foglalás és kincstalálás.

⁸⁷ Nagyon fontos ennél a pontnál megjegyezni, hogy az „Einigung” jogi szakszót a német jog kifejezetten a tulajdonjog átszállására vonatkozó megegyezésre használja, amely nem csupán egy tetszőleges tárgyú megegyezés, szerződés, hanem kifejezetten a tulajdonjog átszállásáról szóló egyező akarat kinyilvánítását jelenti, az erre jogalapul szolgáló kötelmi jogi jellegű megállapodás (Vereinbarung), szerződés (Vertrag) már megvalósulhat adásvételi szerződés vagy például ajándékozás formájában. Nem szabad viszont az „Einigung” szót ebben a jogi értelmében a „Vereinbarung”, vagyis a megállapodás szóval összekevernünk. Erre a szövegben a releváns részéknél külön felhívjuk a figyelmet.

⁸⁸ Ennek részletesebb magyarázatát lást a 1.3.5. pont alatt.

4.1.2. Átadás (Übergabe)

Az átadás a BGB 854. §-ának megfelelően a birtok megszerzésének (Besitzerwerb) szabályai szerint történik. Az átadás akkor teljesül érvényesen, amikor a tulajdonos mint elidegenítő mindennemű birtokát elveszíti a dolog felett, és a szerző az elidegenítő intézkedése alapján közvetlenül vagy közvetve saját birtokjogot szerez a dolog felett.

Alapesetben a szerzőt közvetlenül a tulajdonos engedi birtokba, mivel az átadás törvényi fogalma a szó természetes értelméből indul ki. Mind a szerző (Erwerber) mind pedig az átruházó (Veräußerer) oldalán megjelenhet viszont az ún. „birtoksegéd” (Besitzdiener), aki a „birtok ura”, vagyis német kifejezéssel a „Besitzherr” javára birtokol. Az ún. „birtokközvetítő”-nek (Besitzmittler) – aki a szerző javára szerez birtokot – történő átadás is elegendő, hiszen a szerző így közvetetten válik „saját jogcímen birtokló birtokossá” (Eigenbesitzer⁸⁹).

Az ún. „Geheißerwerb”, amelyet talán magyarra az „utasításra történő szerzés” kifejezéssel lehetne lefordítani, a gyakorlatban igen fontos birtokszerzési forma. Ennek alapján az átadás megvalósulásához elegendő, ha a közvetlen birtokos, aki ebben a felállásban harmadik személy, a tulajdonos (azaz az elidegenítő) utasítására adja át a szerzőnek a dolgot.⁹⁰ Ebben az esetben az elidegenítő tényleges birtokátadási joga egyenlő szinten áll a valóságosan megtörtént átadással.⁹¹

Mind az elidegenítő, mind pedig a szerző oldalán, vagy akár egyszerre mindkét oldalon is bevonható egy ilyen „utasításra cselekvő személy”. Vagyis az is elegendő, ha a szerző oldalán a szerző helyett harmadik személy veszi át a dolgot, amennyiben ezt a szerző utasítására teszi. Annak ellenére, hogy a szerző ezzel nem kerül birtokjogi helyzetbe (besitzrechtliche Position), a BGB 929. § (1) bekezdése alapján megszerzi a tulajdonjogot.

4.1.3. Az átadás helyettesítése, BGB 930. és köv. §-ok (Übergabeersatz, §§ 930 f. BGB)

Az átadás – vagyis a dolog feletti tényleges uralom megszerzése – a gyakorlatban nem minden esetben valósítható meg. Így például, amikor a vállalkozó a banknak a hitel biztosítékaként a termeléshez szükséges gépeit ajánlja fel, amelyek természetesen szűk-

⁸⁹ A német „Eigenbesitzer” szót nehéz egy szóval lefordítani magyarra, körülírva a „saját jogcímen birtokló birtokos” mutatkozik a legjobb kifejezésnek rá.

⁹⁰ LÜKE 2010, 178. számszám.

⁹¹ A három kategória egymástól való elkülönítése nem egyszerű, mivel azok számos egyező elemet tartalmaznak, és a közöttük lévő határvonalak vékonyak. A következő példák az egyszerűbb elkülönítést szolgálják. „Besitzdiener”-ről beszélünk, ha a cégtulajdonos elküldi a gyakornokot, hogy hozzon el a postáról egy csomagot. Annak ellenére, hogy a gyakornoknak a kezében van a csomag, tehát elvileg birtokos lenne, mégsem tekinti a BGB birtokosnak, mivel cselekedete a cégtulajdonos utasításától függ, és a csomagot a cégtulajdonos számára birtokolja.

A „Besitzmittler” – aki szintén valaki más számára birtokol – pozíciója már erősebb, mint a „Besitzdiener”-é, mivel itt a „Besitzmittler” nem utasításra cselekszik, és a birtok kézbentartására is erősebb joggal rendelkezik. Ide tartozik, mint már említettük a lakás bérlője, de a biciklit kölcsönvevő barát is.

„Geheißerwerb” esetében a dolgot harmadik személy közreműködésével szerzi meg az új tulajdonos. Például A eladja a biciklijét B-nek, a bicikli viszont C-nél található, mert A kölcsönadta neki. Amennyiben A „utasítja” C-t, hogy neki ne is adja vissza a biciklit, hanem rögtön B-nek adja majd át, C A utasításra cselekszik, és az átadás az ő cselekményén keresztül valósul meg, tehát a német jog szerint „Geheißerwerb”-ről beszélünk.

ségesek ahhoz, hogy a vállalkozó folytathassa a termelést, és az így szerzett nyereségből fizetni tudja a törlesztőrészleteket a bank felé. A bank a maga oldaláról nem is érdekelt abban, hogy a gépek a birtokában legyenek, sőt azok tárolása problémát is jelentene számára.

A tényleges átadás a BGB 930. §-a alapján birtokközvetítési viszonyról való megállapodáson keresztül (durch die Vereinbarung eines Besitzmittlungsverhältnisses) helyettesíthető, amelyre a BGB 868. §-a ad jogalapot. Ennek alapján általában a bérleti vagy kölcsönszerződés az a jogviszony, amely a szerzővel szemben az elidegenítőnek biztosítja a birtoklásra való jogosultságot.

Az eredeti tulajdonos marad tehát a dolog közvetlen birtokosa, egészen pontosan közvetlen „idegen jogcímen birtokló birtokosa” (Fremdbesitzer), mivel a birtokközvetítési viszonyról való megállapodás következtében az átruházó csupán a szerző számára közvetíti a birtokot. A szerző pedig közvetett „saját jogcímen birtokló birtokos” lesz (Eigenbesitzer).

A fentiekén túlmenően a BGB 931. §-a alapján a dolog kiadására szolgáló jogcím (Herausgabeanspruch) a birtokossal szemben történő engedményezésével (Abtretung, BGB 398. §) lehet az átadást helyettesíteni, ha a dolog harmadik személy birtokában van.

A magyar jogban a birtokátruházás rendszere főként a fent már kifejtett absztrakciós és kauzális tulajdonátruházási rendszer alapvető különbségei miatt, nagyban eltér a német jogtól. Az megegyezik, hogy mindkét polgári jogi törvénykönyv szerint a tényleges birtokbaadással, vagy más módon valósulhat meg az átadás. A Ptk-ban ezt a 117. § (2) bekezdése szabályozza, a BGB pedig a 929. § alatt (Übergabeersatz). A magyar jogban viszont az átadásra, annak helyettesítésére egy a némettől különböző rendszer alakult ki, amely szerint átadásnak minősülhet a dolog feletti jogi uralom megszerzésének minden általában elfogadott módja. Az egyszerű, kézből kézbe történő átadáson kívül a magyar jogi dogmatika a jogi tanulmányok során már megismert brevi manu traditiót,⁹² a longa manu traditiót,⁹³ a constitutum possessoriumot,⁹⁴ valamint a cessio vindicationist⁹⁵ nevesíti.⁹⁶ Amelyek mutatnak ugyan némi hasonlóságot a német birtokátruházási módokkal – a cession vindicationis például igen hasonló a „Geheißerwerb”-hez – a két rendszer átadási formáit mégsem lehet egymásnak megfeleltetni.

4.1.4. Jogosultság (Berechtigung)

Alapesetben a tulajdonjog BGB 929., 930. és 931. §-ok alapján történő átszállásának további előfeltétele, hogy az elidegenítő a tulajdonátruházási jogosultsággal rendelkezzen. Ezt az is egyértelműen kifejezi, hogy a BGB ide vonatkozó normái, folyamatosan a

⁹² A brevi manu traditio a birtokos pusztán megállapodással, tényleges átadás nélküli szerzése, ahol nincs átadás, hiszen már eleve nála található a dolog.

⁹³ A longa manu traditio a dolog (ingatlan) jelenlétében, akarattal, ill. rámutatással történő átadás arra az esetre, ha fizikai képtelenség lenne a kézzől-kézre történő átadás.

⁹⁴ A constitutum possessorium szintén tényleges átadás nélküli traditio a brevi manu traditio ellenpárja, az a megállapodás, hogy az, aki a dolgot eddig mint tulajdonos bírta, ezentúl a dolgot másnak nevében, pl. mint bérlet fogja bírni.

⁹⁵ A cessio vindicationis a dolog kiadására irányuló igény átruházása, mert a dolog harmadik személynél található.

⁹⁶ MENYHÁRD 2007, 283. p.

tulajdonos szót használják. Bizonyos esetekben azonban akkor is megtörténhet a tulajdon átruházása, ha az elidegenítő nem a dolog tulajdonosa. Ilyen esetet szabályoz például a BGB 185. §-a, amely szerint az arra jogosultsággal nem rendelkező (Nichtberechtigter) tulajdonjogi rendelkezése (Verfügung) érvényes, ha ahhoz a jogosult előzetesen hozzájárult (einwilligen) vagy utólag jóváhagyta azt (genehmigen).

4.2. Ingatlanok átruházása, BGB 873., 925. § (Übereignung von Grundstücken, §§ 873, 925 BGB)

Az ingatlanok átruházása más szabályok szerint történik. Az ingatlanok tulajdonjogának átszállása a BGB 873. § (1) bekezdése szerint megegyezés és ingatlan-nyilvántartásba (Grundbuch)⁹⁷ való bejegyzés formájában történik. Az ingatlanokra vonatkozó megegyezést (Einigung) a német jog az „Auflassung”⁹⁸ szóval illeti, amelynek pontos magyar megfelelője nincs, ezért mi az „ingatlantulajdon átruházásáról szóló megegyezés” körülírást választottuk. Ennek szabályai a BGB 925. §-ában találhatók, amelyek szerint a tulajdonjog átruházásáról szóló megegyezésnél mindkét félnek egyidejűleg az arra hatáskörrel rendelkező szerv vagy személy előtt – amely elsősorban a közjegyzőt (Notar) jelenti – jelen kell lennie.

A BGB 925. § (2) bekezdése szerint ingatlantulajdon átruházásáról szóló megállapodás érvényességét nem lehet feltételhez (Bedingung) vagy időtűzéshez (Zeitbestimmung) kötni.

Ahogy a magyar jogban is, az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés az ingó dolog átadásának felel meg. Az ingatlan-nyilvántartásnak tehát megfeleltethető a birtok, hiszen abból a nyilvánosság számára megismerhetővé válik az „átadás” ténye. A birtok átadása nem előfeltétele az ingatlanok tulajdonjoga megszerzésének. Az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzést – az ingók átadásával ellentétben – nem lehet egyéb módon helyettesíteni.

A BGB 873. §-a viszont nem csak az ingatlantulajdon átruházásáról, hanem annak megterheléséről is rendelkezik, például jelzálog. Ezekhez szintén szükséges a megegyezés és az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés. A nyilvánosság elve (Publizitätsprinzip) szerint az ingatlan-nyilvántartás lényege, hogy az ingatlanokon fennálló dologi jogokat nyilvánossá tegye.

4.3. Ingók nem tulajdonostól való szerzése, BGB 932. és köv. §-ok (Der Erwerb vom Nichteigentümer bei beweglichen Sachen, §§ 932 ff. BGB)

Abban az esetben is megszerezheti a szerző a dolog tulajdonjogát, ha nem a dolog tulajdonosa az, aki a dolgot elidegeníti, és ahhoz a tulajdonos nem adta a BGB 185. §-a

⁹⁷ Az ingatlan-nyilvántartás kifejezést a Ptk. 2012-es koncepciója a telekkönyv szóval helyettesíti, amely a német „Grundbuch” kifejezésnek felel meg. Tanulmányunkban mi a hatályos Ptk-ból kiindulva, a mai jogi szóhasználatnak megfelelően az ingatlan-nyilvántartás szót vesszük alapul.

⁹⁸ Az „auflassen” ige jelentései: fennhagy, felelreszt, átenged, átruház, nyitva hagy, abbahagy.

szerint hozzájárulását, vagy nem jogosult egyéb okokból, valamely kivételnél fogva az idegen tulajdonról rendelkezni (pl. záloghitelező, BGB 1242. §). Ehhez bizonyos előfeltételeknek teljesülniük kell, amelyek közül a legfontosabb, hogy a szerző jóhiszemű legyen, ebben az esetben a nem tulajdonos – legalább is a jóhiszemű szerző szempontjából – kizorítja az igazi tulajdonost tulajdonosi pozíciójából. Ennél az esetben a törvényalkotó a dologi rendelkezés, vagyis német kifejezéssel a „Verfügung” érvényességébe vetett általános érdeket, illetve a forgalom biztonságát és egyszerűségét helyezi előtérbe a tulajdonosi érdekekkel szemben.

A nem tulajdonostól (Nichteigentümer) való jóhiszemű szerzés szabályait a BGB 932-936. §-ai határozzák meg, amely szakaszok mindegyike a nem tulajdonostól való jóhiszemű szerzést szabályozza, mégpedig minden átszállási formára külön. Amennyiben tehát a 929. § – tulajdonképpeni főszabály – szerint történt a tulajdonátruházás, amely a megegyezésből (Einigung) és átadásból (Übertragung) álló alapforma, a 932. § előírásai lesznek az irányadók a nem tulajdonostól való jóhiszemű szerzésre, ha az a megegyezés és átadás formájában történik. Amennyiben a tulajdonjog átszállása a 930. § alapján a dolog tényleges átadása nélkül történik – mert az elidegenítő és a szerző megállapodnak a birtokbakerülést helyettesítő jogviszonyról –, amely átszállási forma neve „birtokátruházás átadás nélkül” vagy németül „Besitzkonstitut”, a 933. § lesz az irányadó, amely ezen tulajdonszerzési forma jóhiszemű változatát rögzíti. Amennyiben pedig a birtokátadás a 931. § alapján úgy történik, hogy a tulajdonos a dolog kiadására vonatkozó igényét (Herausgabeanspruch) a szerző felé engedményezi (abtreten), mert a dolog éppen harmadik személy birtokában van – vagyis a szerző nem a tulajdonostól, hanem a harmadik személytől követelheti a dolog átadását –, a 934. §-t kell alkalmazni, amely a kiadásra vonatkozó igény engedményezését szabályozza jóhiszemű szerző esetén.

A jóhiszemű szerzésnek természetesen feltétele, hogy a szerző jóhiszemű legyen, amely eset nem áll fenn, ha tudta, vagy súlyos gondatlanságából következően nem tudta⁹⁹, hogy a dolog nem az elidegenítő személy tulajdona [BGB 932. (2) bek.]. Ezen felül fontos feltétel még, hogy csak attól az időponttól beszélhetünk ingó dolog nem tulajdonostól való jóhiszemű szerzéséről, amikor az elidegenítő személy mindennemű birtokosi pozícióból kikerül, a szerző pedig közvetlenül vagy közvetve a dolog birtokosává válik.

A BGB 935. §-a alapján kizárt az ingók feletti jóhiszemű tulajdonszerzés, ha a dolog tulajdonosa nem átadja, hanem „elveszti” a dolog feletti birtokát. Elvesztés alatt ebben az esetben azt értjük, amikor a tulajdonos a dolog birtokából saját vagy ún. birtokközvetítőjének (Besitzmittler) akarata nélkül vagy ellenére kerül ki. Ennek értelmében jóhiszemű szerzésről csak akkor beszélhetünk, ha a tulajdonos vagy a birtokközvetítő a dolog közvetlen birtokát szabad akaratából engedte ki „a kezei közül”, amelyre például bérlet vagy letétemény esetén kerül sor. Ebben az esetben a tulajdonos maga is hozzájárult ahhoz, hogy a dolog máshoz került, és emiatt a jóhiszemű szerző számára úgy tűnhet, hogy ez a másik személy a tulajdonos. Ez a szempont igazolja az igazi tulajdonos kizorítását a tulajdoni pozícióból a jogi forgalom biztonságának érdekében. A kereske-

⁹⁹ A magyar jogbeli „nem tudott, és a körülményekre tekintettel nem is kellett tudnia róla” megfogalmazás lényegében ugyanezt jelenti, csak a második fordulat megközelítésének iránya ellentétes.

delmi forgalom által megkívánt további követelmények miatt a törvény ezen a területen nagyobb mértékben engedi a jóhiszemű szerzés megvalósulását. A kereskedelmi forgalomban a HGB¹⁰⁰ 336. § (1) bekezdése szerint elegendő, ha a szerző az elidegenítő személy rendelkezési jogosultságával kapcsolatban jóhiszemű, akkor is, ha tudja, hogy nem az elidegenítő a dolog tulajdonosa.

A jóhiszeműséggel kapcsolatos előírások viszont csupán a hiányzó tulajdonosi pozíció, illetve a rendelkezési jogosultság orvoslásával kapcsolatban segíthetnek, egyéb érvényességi akadályokat viszont nem hárítanak el, így sem a cselekvőképességre sem pedig a képviselőre vonatkozóan nem nyújtanak védelmet.¹⁰¹

4.4. Ingatlanok nem tulajdonostól való szerzése (Der Erwerb vom Nichteigentümer bei Grundstücken, §§ 892 f. BGB)

A BGB 892. §-a alapján ingatlan vagy dologi jogok szerzése szintén történhet a jóhiszeműség elve alapján. A BGB 891. §-a az ingatlan-nyilvántartásban foglalt helyességének vélelmét állítja fel, az ingatlan-nyilvántartás mindenki számára tanúsítja a bejegyzett adatok helyességét egészen addig, amíg a szerződő (vagy érintett) fél az ott bejegyzettek ellenkezőjét határozottan meg nem ismeri. Ez az elv és vélelem a magyar jogban is így néz ki, a Ptk. megfogalmazásában a vélelmet „az ellenkező bizonyításáig” kifejezés tartalmazza. Az ingó dolgokkal szemben a súlyos gondatlanságból fakadó nem tudás sem elegendő ahhoz, hogy a jóhiszeműséget megszüntesse; a szerzőnek nincsen utána járási kötelezettsége.¹⁰² A jóhiszemű szerzésnek az ingókhoz hasonlóan előfeltétele, hogy az elidegenítés jogügylet alapján történjen – a törvényen alapuló szerzés nem elegendő –, továbbá hogy az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés helytelen legyen. Az elidegenítő személy legitimációjának, vagyis annak, hogy ő a feltételezhető jogosult az ingatlan-nyilvántartásból ki kell derülnie. Ezen kívül a jóhiszeműség vélelmezésének további feltétele, hogy ne legyen az ingatlan-nyilvántartás helyességének ellentmondó tény bejegyezve. Annak viszont nincs jelentősége, hogy a szerző egyáltalán az ingatlan-nyilvántartás tartalmáról tájékozódott-e.

4.5. Az jóhiszemű szerzésből fakadó kiegyenlítésre vonatkozó igény (Ausgleichsansprüche nach gutgläubigem Erwerb)

Miután a jóhiszeműség elve alapján a jogalkotó a tulajdonos érdekével szemben az egyszerű és biztos jogi forgalomhoz kötődő általános érdek mellett foglalt állást, az eredeti tulajdonosnak jogot kellett biztosítani az őt ért hátrány kompenzálására. Ezen igény nem a jóhiszemű szerző ellen irányul, hanem a jogosultsággal nem rendelkező elidegenítő ellen. Semmilyen ok nem áll fenn arra, hogy a nem jogosult elidegenítő megtarthassa a rendelkező ügyletből származó előnyeit, ezért a BGB 816. § (1) bekezdésé-

¹⁰⁰ Handelsgesetzbuch, HGB – Kereskedelmi Törvénykönyv

¹⁰¹ PRÜTTING 2010, 427. számszám.

¹⁰² LÜKE 2010, 414. számszám.

nek 1. mondata alapján a nem jogosult elidegenítő a rendelkező ügyletből megszerzetek kiadására (Herausgabe) köteles.

5. Eredeti szerzés (*Originärer Eigentumserwerb*)

Az eredeti szerzősmódoknál nem valamely jogügyleten keresztül, hanem a személyek akaratától függetlenül, pusztá cselekvés útján, tények megvalósításával történik a szerzés. Az eredeti szerzés legfontosabb eseteihez tartozik a BGB 946-950. §-ai szerinti összekötés, összekeverés, feldolgozás (*Verbindung, Vermischung und Verarbeitung*). Fontos viszont, hogy amint a dolog egy másik dolog valódi alkotórészevé (*wesentlicher Bestandteil*) válik, nem lehet rajta többé jogot gyakorolni, amely szabály által az eddig fennálló jogok is megszűnnek. Az eredeti szerzés egyes eseteit a BGB ezen részének külön szakaszai szabályozzák.

Ahogy azt már a 4. pontban részletesen kifejtettük a német és magyar eredeti és származékos szerzősmódok rendszere alapvetően eltér egymástól, hiszen a német jogban az átruházáson kívül tulajdonképpen minden szerzősmód eredetinek számít. Az ebben a fejezetben tárgyalt szerzősmódok közül tehát az összekötés, a feldolgozás, a növedék és egyéb alkotórész szerzése a magyar besorolás szerint származékos szerzősmódok lennének, az elbirtoklás csupán az, amely mindkét jogrendszer szerint eredeti szerzésnek számít.

5.1. Ingatlannal való összekötés, BGB 946. § (*Verbindung mit einem Grundstück, § 946 BGB*)

Amennyiben valaki ingó dolgot úgy köt egybe az ingatlannal, hogy a dolog az ingatlan lényeges alkotórészevé (BGB 93. §) válik, akkor a BGB 946. §-a alapján az ingatlan tulajdonjoga az alkotórészre is ki fog terjedni. Ez a szabályozás mindenekelőtt a BGB 94. § (1) bekezdése 1. mondata alapján az épületeket érinti. Mivel az erre vonatkozó alapelv szerint a telek és épületelek tulajdonjoga nem válhat el egymástól, a telektulajdonos fog automatikusan tulajdonjogot szerezni az épület felett, még abban az esetben is, ha egyébként az épület értékesebb a teleknél. A BGB 94. § (2) bekezdése annyival vezet tovább ezt az elvet, hogy az épületbe beépített dolgok az épület és így végül a telek lényeges alkotórészeivé válnak. Az összekötés módja lényegtelen, nem az számít tehát, hogy a dolog elválasztható-e az épülettől vagy sem, hanem az összekötés célja, vagyis maga az épület felépítése, ami számít.

5.2. Feldolgozás, BGB 950. § (*Verarbeitung, § 950 BGB*)

Aki egy vagy több anyag feldolgozásán vagy átalakításán keresztül új ingó dolgot állít elő, a BGB 950. §- szerinti megszerzi a dolog tulajdonjogát, kivéve, ha a feldolgozási költség, vagyis az új dolog és a feldolgozott anyag közötti értékkülönbség, lényegesen alacsonyabb, mint a feldolgozott anyag értéke.

A személy, aki az összekötés vagy feldolgozás következtében jogi értelemben veszteséget szenved el, a BGB 951. §-a értelmében jogosult azok pénzbeli megtérítésére, mégpedig a jogalap nélküli gazdagodás (ungerechtfertigte Bereicherung) szabályai szerint, nem kérheti viszont az eredeti állapot helyreállítását (Wiederherstellung des früheren Zustands).

Azon a lényeges különbségen túl, hogy a magyar jogban a feldolgozás származékos szerzőmódnak számít, számos egyéb eltérés figyelhető meg abban a tekintetben, hogy ki lesz az új, feldolgozott dolog tulajdonosa. A magyar jogban a fent említett német jog szerinti szempontokon (feldolgozási költség, értékkülönbség) kívül nagyon lényeges a jóhiszeműség és az ésszerű módon eredeti alakba történő visszaállíthatóság kérdése. Ezeket mérlegelve, elsősorban az anyag tulajdonosának választása alapján dől el a feldolgozott dolog tulajdoni helyzete.

5.3. Elbirtoklás, BGB 937, 900 §§ (*Ersitzung*, §§ 937 900 BGB)

Az elbirtoklason keresztül történő ingókon való tulajdonszerzést a BGB 937. §-a szabályozza, amelynek feltétele, hogy a dolog szerzője a magyarhoz hasonlóan 10 éven keresztül saját jogcímén birtokoljon, továbbá hogy a birtokbajutáskor ne cselekedjen rosszhiszeműen (bösgläubig), valamint később se szerezzen arról tudomást, hogy a tulajdonjog nem őt illeti meg. Ezen feltételek megvalósulása esetén, a 10 év eltelte után, a saját jogcímén birtokló birtokos megszerzi a dolog tulajdonjogát.

Ingatlanok esetében a BGB 900. §-a alapján lehet tulajdonjogot szerezni, amennyiben valaki 30 éven át tulajdonosként be volt jegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, és a dolgot saját jogcímén birtokolta. Ingatlanok esetében ugyanakkor nem előfeltétel a jóhiszemű birtoklás.¹⁰³

Az elbirtoklást a Ptk. a 121. §-ban szabályozza. Az ingók elbirtoklására vonatkozó előírások igen hasonlóak a német szabályokhoz, ingók esetében 10 éven keresztül történő sajátjaként történő birtoklást ír elő a Ptk. Ingatlanoknál viszont mind az idő mind a mód tekintetében lényeges különbség fedezhető fel, a BGB 30 év birtoklást ír elő, a Ptk. csupán 15-öt. A legszembetűnőbb különbség viszont, hogy a német jog szerint szükséges, hogy az elbirtokló az ingatlan-nyilvántartásba be is legyen jegyezve, amely a magyar jog szerint nem feltétel.

5.4. Növedék és egyéb alkotórész szerzése (*Erwerb von Erzeugnissen und sonstigen Bestandteilen*)

Nem jelentéktelen szerepe van a gyakorlatban a növedék és egyéb alkotórész tulajdonjogának törvényen alapuló megszerzésnek. A magyar joghoz hasonlóan, főszabály szerint a BGB 953. §-a alapján a dolog tulajdonosát illeti a növedék és egyéb alkotórész tulajdonjoga annak a dologtól való elszakadása esetén is (például a learatott gabona). Más szabály vonatkozik viszont arra az esetre, ha valaki erre külön jogosultsággal ren-

¹⁰³ BAUR/STÜRNER 2009, 53. §, 87. szélszám.

delkezik, vagy a dolog (jóhiszemű) saját jogcímen birtokló birtokosa, valamint ha használati joga (Nutzungsrecht) áll fenn. Ezen esetek fennállása esetén a BGB 954. és 955. §-ai alapján a növedéknek és egyéb alkotórésznek a dologtól való elszakadása esetén az erre külön jogosult, illetve a birtokos az, aki megszerzi a tulajdonjogot. A BGB 956. §-a szerint ugyanez történik a tulajdonos engedélye (Gestattung) alapján.

1. ábra

Ingókon való tulajdonszerzés a magyar és a német polgári jogban ¹⁰⁴			
Eredeti		Származékos	
Ptk.	BGB	Ptk.	BGB
elbirtoklás Ptk. 121. § (1) bek.	elbirtoklás BGB 937. §	átruházás Ptk. 117. § (2) bek.	átruházás BGB 929. és köv. §-ok
gazdátlan javak elsajátítása Ptk. 127. §	gazdátlan javak elsajátítása BGB 958. §		
találás Ptk. 129 § (1) bek.	találás BGB 973. §		
	összekötés, összekeverés, feldolgozás BGB 935. §	↔	feldolgozás, Ptk. 133. § (1) bek. dologegyesülés Ptk. 134. § (1) bek.
	növedéken és alkotórészen való tulajdonszerzés, vagyis gyümölcsszerzés BGB 953. §	↔	termékek, termények és szaporulat elsajátítása Ptk. 125. § (1) bek. vadak és halak tulajdonjogának megszerzése Ptk. 128. § (1) bek.

6. Egyéb dologi jogok (Sonstige dingliche Rechte)

Ahogy azt már említettük a tulajdon a legátfogóbb uralmi jog, amelyből azonban további uralmi jogok is levezethetők, amelyeket korlátolt dologi jogoknak nevezünk (beschränkte dingliche Rechte). A korlátolt szó arra utal, hogy az adott jog hordozója csupán egyes, korlátolt jogosultságokkal rendelkezik a dologra vonatkozóan. A korlátolt

¹⁰⁴ A táblázat célja a magyar és német szerzőismódok közötti alapvető, jogdogmatikai, jogi gondolkodásbeli különbség bemutatása, ezért csak az ingók feletti szerzőismódokat vesszük alapul, kihagyjuk továbbá a hatósági határozat, árverés, öröklés útján való tulajdonszerzést, mivel ezek az általunk vizsgáltak szempontjából kevésbé relevánsak.

dologi jogokat három kategóriára bontjuk 1) dologi használati jogok, 2) dologi szerzési és 3) dologi értékesítési jogok.

Ahogy ezt már a tulajdonról szóló rész 3.1. pontjában kifejtettük a korlátolt dologi jogok a magyar dologi jognak is részét képezik, és azok dologi jogbeli beosztása azonos a némettel, eltérő viszont a korlátolt dologi jogokon belüli felosztásuk. A magyar dologi jog a korlátolt dologi jogoknak csak két típusát különíti el, a használati jogokat, amelyeket állagjogoknak nevezünk és az értékjogokat, amelyen belül a legfontosabb részt a zálogjogok képezik.¹⁰⁵ A német jog az előbbi „dingliches Nutzungsrecht” néven ismeri, amelyet mi ebben a tanulmányban „dologi használati jogok”-ként említünk; a másik kategória neve pedig „dingliche Verwertungsrechte”, amelyet mi itt „dologi értékesítési jogok”-nak hívunk. Ezen kívül a német dologi jog a korlátolt dologi jogokhoz sorolja az ún. „dingliche Erwerbsrechte” kategóriát, amelyet mi ebben a tanulmányban „dologi szerzési jogok”-nak nevezünk, amely kategóriát a magyar jogirodalom nem különíti el, sőt a németek által itt tárgyalt jogintézmények sem képezik részét a magyar korlátolt dologi jogoknak. A német jogban ilyennek minősül például a dologi jogi jellegű elővásárlási jog (Vorkaufsrecht) – amely mellett létezik még a kötelmi jogi jellegű elővásárlási jog is –, amelyet a magyar jog csak a kötelmi jogi részben az adásvétel különös nemeinél tárgyal.

A korlátolt dologi jogok esetében is abszolút természetű jogokról beszélünk, hiszen a jogosult – a tulajdonoshoz hasonlóan – ebben az esetben is mindenkivel szemben védelmet élvez. Ezen kívül a jogosult a dolog mindenkori tulajdonosával szemben is dologi jogi védelemben részesül, amely a dolog elidegenítése esetén a jogutóddal szemben is érvényesül.¹⁰⁶

6.1. Dologi használati jogok (Dingliche Nutzungsrechte)

A dologi használati jogok, amelyeket tehát a magyar jogban „állagjogoknak” is nevezünk a dolognak csupán a használatát (Benutzung) és a hasznosítását (Gebrauch) jelentik, nem jogosítanak fel például a dolog elidegenítésére. A dologi használati jogokhoz tartozik különösen

1) a telki szolgálat (Grunddienstbarkeit, BGB 1018-1029. §) mint például az út szolgálat (Wegerecht), a vízelvezetés (Recht auf Wasserentnahme), vezetékek joga (Verlegungsrecht von Leitungen);¹⁰⁷

2) a haszonélvezet (Nießbrauch, BGB 1030-1089. §), amely a dolog teljeskörű használatára jogosít fel és

3) a korlátolt (személyes) dologi szolgálat (beschränkte persönliche Dienstbarkeit, BGB 1090-1093. §), amelynek jogosultja csak kifejezetten meghatározott személy lehet, akinek az adott telken valamely meghatározott joga áll fenn. Ide tartozik a lakáshasználati jog (Wohnungsrecht) vagy – a fentebb már részletesen kifejtett – öröképít-

¹⁰⁵ LENKOVICS 2006, 236. p.

¹⁰⁶ WOLF/WELLENHOFER 2011, I. §, 6. számszám.

¹⁰⁷ A telki szolgálatok körét sem a Ptk., sem a BGB nem sorolja fel taxatív jelleggel, hiszen a telki szolgálat formájában gyakorolható jogok köre kimeríthetetlen, azt leginkább a gyakorlat határozza meg. /MENYHÁRD 2007, 438. p./

ményi jog (Erbbaurecht), amelyeket külön törvény szabályoz a német jogban, lásd WEG, ErbbauRG.

A magyar jogi dogmatika, jogi tankönyvek is a fentiekhez hasonlóan a haszonélvezeti jogot, a használatot, a telki szolgáltatásokat említik állagjogokként. Külön részben foglalkozik ezen kívül a Lenkovics Barnabás féle dologi jogi tankönyv az építményi joggal, amelyet mi jelen tanulmányban öröképítményi jognak neveztünk, és fentebb kifejtettük, hogy ez nem képi a ma hatályos magyar polgári jog részét, jogfejlődési szempontból viszont jelentőséggel bír. Első állagjogi kategóriaként említi továbbá mindkét dologi joggal foglalkozó tankönyv (Menyhárd, Lenkovics) a földhasználati jogot, amely a fenti német jog szerinti kategóriák közül a harmadiknak felel meg, hiszen annak jogosultja csak kifejezetten meghatározott személy lehet, akinek az adott telken valamely meghatározott jog áll fenn, pl. épülethasználat.

6.2. Dologi szerzési jog (*Dingliche Erwerbsrechte*)

Dologi szerzési jogok egyfajta jogigényt (Anrecht) alapoznak meg a dolog szerzésére vonatkozóan, ilyen az elővásárlási jog (Vorkaufsrecht, BGB 1094-1104. §) vagy az ún. „Anwartschaftsrecht” (várományosi jog).

A magyar dologi jog nem ismeri tehát, nem különíti el a korlátolt dologi jogokon belül a dologi szerzési jogok kategóriáját. Ahogy fentebb már szintén említettük a német jog megkülönbözteti a dologi és a kötelmi jogi jellegű elővásárlási jogot, míg a magyar jog, kizárólag a kötelmi jogi részben tárgyalja az elővásárlási jogot. Véleményünk szerint logikus lenne az elővásárlási jognak a dologi joghoz való sorolása, hiszen az valamely dologi joghoz, tulajdonjoghoz kötődve áll fenn, még hozzá tipikusan ingatlanok vonatkozásában. Mivel az elővásárlási jogok, kifejezetten ingatlanok vonatkozásában többnyire törvényen alapulnak (pl. résztulajdonosok, szomszéd), nem pedig a felek szerződésén, talán több dologi jogi elemet mutat a jogintézmény, mint kötelmi jogit, így érthető annak dologi jogi részben való tárgyalása.

6.3. Dologi értékesítési jogok (*Dingliche Verwertungsrechte*)

Dologi értékesítési jogok csak bizonyos körülmények fennforgása mellett engedik a dolog értékesítését. A dologi értékesítési jogok legfontosabb elemei, hogy a tulajdonos bizonyos pénzösszeg megfizetésével meg tudja akadályozni az értékesítést, a dolog használatára viszont nem jogosult. Dologi értékesítési jog az ingatlanon fennálló teher [(Reallast), amely lehet bármely az ingatlanon fennálló időszakonként teljesítendő teher, havonta fizetendő pénzösszeg, lakáshasználati jog, természetbeli járandóság (BGB 1105-1112. §§), továbbá jelzálog [(Hypothek), BGB 1113-1190. §§], önálló zálogjog [(Grundschuld), BGB 1191-1198. §§], telki járadékteher [(Rentenschuld), BGB 1199-1203. §§, amely az önálló zálogjog különleges formája] és ingón fennálló zálogjog [(Pfandrecht), BGB 1204-1296. §§].

7. Biztosítéki jogok (*Sicherungsrechte*)

Az értékesítési jogokat biztosítéki jogoknak is szoktuk nevezni. A biztosítékokkal kapcsolatos jogokhoz viszont még számos egyéb atipikus biztosítéki jog is tartozik, amelyeket részben a gyakorlat hívott életre. Ezek között a tulajdonjog fenntartását (*Eigentumsvorbehalt*), a biztosítéki célú tulajdonátruházást (*Sicherungsübereignung*) és a biztosítéki célú engedményezést (*Sicherungsabtretung*) emelnénk különösen ki.

Az ingók és a követelések (*Forderungen*) gyakran szolgálnak hitelbiztosítékként. Ha például a szállító (*Lieferant*)¹⁰⁸ fenntartja magának a dolog tulajdonjogát, az a vételár fennmaradó részére vonatkozó követelésének (*Restkaufpreisforderung*) biztosítékaként szolgál.

Az ún. áruhitel (*Warenkredit*) esetében maga a dolog tulajdonjoga biztosítja a hitelt, hiszen az eladó átadja a dolgot anélkül, hogy rögtön elvárná a vételár kiegyenlítését. Pénzre vonatkozó hitelnél (*Geldkredit*) gyakran valamely dolog biztosítéki célú tulajdonátruházása (*Sicherungsübereignung*) vagy biztosítéki célú engedményezése (*Sicherungsabtretung*) formájában történik a hitel biztosítása.

Ezek a biztosítéki formák az áruszállítás biztosítására is használhatók. Így a szállító (*Lieferant*) felhatalmazhatja a hitelfelvevőt, vagyis a dolog vevőjét a tulajdonfenntartás alatt álló dolog elidegenítésére, amelyért cserébe a hitelfelvevő már előre engedményezi az elidegenítésből származó vételárra vonatkozó követelést (*Kaufpreisforderung*) a szállító felé. A vételárra vonatkozó követelés lép tehát az immár „elveszett” fenntartott tulajdonjog helyébe. Ezt nevezzük meghosszabbított tulajdonjog-fenntartásnak (*verlängerter Eigentumsvorbehalt*), amely jogintézményt a magyar dologi jog is ismeri.¹⁰⁹

7.1. Tulajdonjog fenntartása (*Eigentumsvorbehalt*)

A tulajdonjog fenntartása a legfontosabb biztosítéki eszköz, amely az áruhitelező, vagyis az eladó rendelkezésére áll. Ezt a BGB a 449. §-ban szabályozza, amely szakasz alapján a tulajdonjog fenntartásához a következő tartalmi elemeknek kell teljesülniük:

7.1.1. Feltételhez kötött átruházás (*Bedingte Übereignung*)

A feltételhez kötött átruházás szerint a tulajdonjog átadása a vételár teljes megfizetésétől mint feltételtől függ. Ezen feltétel beálltáig az eladó marad a dolog tulajdonosa, a vételár fennmaradó részének megfizetésével pedig a vevő automatikusan tulajdonos lesz. Az eladónak tehát semmi további erre irányuló teendője nincs, hiszen a megegyezés (*Einigung*) már megtörtént, az ahhoz fűződő jogkövetkezmény – azaz a tulajdonjog átszállása – legkorábban a feltétel beálltával valósul meg [vö. BGB 158. (1) bek.].

¹⁰⁸ A Ptk. ComplexJogtárban található fordítása szerint – amely bár gyakran nem tökéletes, mégis az egyetlen valamennyire hivatalosnak tekinthető forrás a szállítási szerződés a „Lieferungsvertrag”, a fuvarozási szerződés a „Frachtzustellung” és a szállítmányozási szerződés pedig a „Spedition”.

¹⁰⁹ MENYHÁRD 2007, 484. p.

7.1.2. Az eladó jogállása (Rechtsstellung des Käufers)

7.1.2.1. A vevőt szolgáló védelem a közbenső rendelkezésekkel szemben, BGB 161. § (1) bek. (Schutz des Käufers vor Zwischenverfügungen (§ 161 Abs. 1 BGB))

A BGB 161. §-a alapján a vevő az eladó esetleges közbenső rendelkezéseivel (Verfügung) szemben védelemben részesül. Ennek értelmében, ha az eladó időközben ismét rendelkezik a dologról – amit megtehet, hiszen még tulajdonos – akkor ez a második rendelkezés a feltétel bekövetkezésének időpontjában (tehát a vételár megfizetésével) érvénytelenné válik. A vevő pedig a feltétel bekövetkeztével tulajdonos lesz.

7.1.2.2. A vevő várományosi joga (Das Anwartschaftsrecht des Käufers)

A vevő, aki már átvette a dolgot, értelemszerűen sokkal erősebb pozícióban van, mint az a vevő, aki csak az átruházásra való igényével élhet. Az ő pozíciója már majdnem a tulajdonoséval egyenlő, hiszen az eladó közreműködése nélkül (a vételár kifizetésével) el tudja érni, hogy ő maga válhasson tulajdonossá. A BGB 161. § (1) bekezdésének értelmében az előző pontban már felvázolt közbenső rendelkezésre nincs mód, hiszen a vevő már használhatja is a dolgot. Ezt a pozíciót várományosi jognak (Anwartschaftsrecht) nevezzük.

Maga a törvény nem ismeri a várományosi jog fogalmát, azt a jogtudomány alkotta meg. A várományosi jog tulajdonképpen majdnem egyenlő a tulajdonosi jog egészével, mégis valamennyivel szűkebb annál. Abban az esetben keletkezik várományosi jog, ha a több cselekményt feltételező tényállásból (ingók tulajdonjogának megszerzésénél megegyezés és átadás, ill. az átadás helyettesítése) az ahhoz szükséges követelmények már olyan mértékben megvalósultak, hogy az elidegenítő egyoldalú cselekedetével a szerző jogszerzését nem tudja megakadályozni.

A várományosi jog lényege abban áll, hogy a jogosult akár rendelkezhet is a dologról, azaz akár harmadik személyre is átruházhatja azt. Az átruházás a teljes (tulajdonjog) esetéhez hasonlóan történik, vagyis megegyezés és átadás, ill. átadás helyettesítése formájában. Az ily módon szerző harmadik személy a várományosi jog átruházásával az ún. „Vorbehaltskäufer” pozíciójába lép, amelyet talán a „függő helyzetben lévő vevő” kifejezéssel lehet a legjobban magyarra fordítani. Ez azt jelenti, hogy a feltétel bekövetkeztével, vagyis a vételár fennmaradó részének kiegyenlítésével a szerző tulajdonossá válik. A fenti példából jól látszik tehát, hogy a várományosi jogosult, ill. harmadik személy szerző is automatikusan az eredeti elidegenítő bármely további a szerzést szolgáló cselekménye (Durchgangserwerb) nélkül tulajdonossá válik.

7.2. Biztosítéki célú tulajdonátruházás (Sicherungsübereignung)

A biztosítéki célú tulajdonátruházás a BGB 930. §-ának legfontosabb esete. Ebben az esetben a biztosítékadó (Sicherungsgeber) marad a dolog birtokosa, aki a dolog tulajdonjogát már a hitelt nyújtóra (amely gyakran bank) átruházta. A biztosítéki célú tulajdonátruházás, tehát az ingó átruházásán keresztül történő hitelbiztosítás egy formája. A törvényben meghatározott zálogjoggal szemben ennek a biztosítéki formának az

előnye, hogy a dolog a biztosítékot adó birtokában maradhat, amely modell számításba veszi az üzleti élet gyakorlati szükségleteit, hiszen a hitel felvevőjének a biztosítékul adott berendezésekre legtöbbször szüksége van, mivel az azok használatával tudja kigazdálkodni azt a hasznót, amelyből később képes lesz megfizetni a vételárat vagy annak fennmaradó részét. A hitelbiztosító banknak ezzel szemben nem érdeke, hogy a gépeket közvetlenül birtokolja, az ő biztosítékhoz kapcsolódó szükségleteinek már az is megfelel, ha a kölcsön visszafizetéséig tulajdonos marad. A biztosítéki célú tulajdonátruházás tulajdonképpen egyfajta elzálogosítás, mivel a tulajdon átadása ténylegesen nem történik meg. Az új tulajdonos nem rendelkezhet a dologról úgy, mint a valódi tulajdonos általában, tulajdonosi jogaival csak abban az esetben élhet, ha a biztosítási esemény (Sicherungsfall) bekövetkezett, vagyis a biztosítékadó fizetésképtelen.¹¹⁰ A birtokos és a tulajdonos között az általános értelemben vett – korábban részletezett – birtokközvetítési viszony (Besitzmittlungsverhältnis) sem áll fenn, annak ellenére, hogy a megkötött megállapodás (Vereinbarung) leginkább kölcsön (Leihe) vagy megőrzés (Verwahrung) formájában történik. Valójában itt a helyzet éppen fordított, amennyiben a tulajdonos csak bizonyos ideig jogosult a tulajdonlásra, és nem a birtokos az, aki időlegesen jogosult a dolgot birtokolni. A biztosítéki célú tulajdonátruházás ma már a gazdasági élet nélkülözhetetlen részévé vált.

Magyarországon is jelen van ez a tulajdonátruházási forma, amely leginkább a lízingszerződés különböző fajtáin keresztül valósul meg, amelynek alapjául szolgáló megállapodás szintén általában kölcsönszerződés és tartalmazza a biztosítéki célú tulajdonátruházó elemet is.

7.3. Ingók feletti zálogjog (*Pfandrecht an beweglichen Sachen*)

A zálogjog, amelyet a BGB a 1204. §-sal kezdődő részben szabályoz, egy dologi értékesítési jog, vagy a magyar jog által ismert kifejezéssel „értékjog”,¹¹¹ amely arra jogosítja fel a hitelezőt, hogy a zálogjog tárgyából elégítse ki követelését. A követelés a zálogtárgy eladásán (Pfandverkauf, BGB 1228. §) vagy behajtáson [Einziehung, BGB 1282. § (2) bek.] keresztül valósítható meg. Az ingó dolgok feletti zálogjog szerepét a gazdasági életben nagymértékben visszaszorította a fent kifejtett biztosítéki célú tulajdonátruházás és a biztosítéki célú engedményezés.¹¹² Ez azzal függ össze, hogy alapesetben [BGB 1205. § (1) bek.] az ingók feletti zálogjog elrendelésének feltétele, hogy a közvetlen birtok is átszálljon,¹¹³ ill. a követelések feletti zálogjog elrendeléséhez szükséges, hogy az adós adósát (Drittschuldner) tájékoztassák a zálogba adás tényéről. Emellett megvan az a hátránya, hogy a hitelt felvevő nem tudja tovább használni a dol-

¹¹⁰ Vö. SCHREIBER 2008, 289. szílszám.

¹¹¹ LENKOVICS 2006, 236. p.

¹¹² WOLF/WELLENHOFER 2011, 16. § 5. szílszám.

¹¹³ Ettől az alapesettől akkor lehet eltérni ha a zálogtárgyat egyébként is csak közvetetten birtokolja a tulajdonos, ilyenkor elegendő, ha a zálogtárgy feletti közvetett birtokot átruházza a záloghitelezőre [BGB 1204. § (2) bek.]

got, amely végső soron az ő hitelképességét rontja.¹¹⁴ A magyar joggal ellentétben a német jog alapesetben tehát nem ismeri az ingók feletti jelzálog jogintézményét.

Az ingókra és követelésekre vonatkozó zálogjog legnagyobb jelentősége a zálogházak esetében (Pfandleihhaus) és a banki forgalomban van (ott is leginkább az értékpapírokkal és az értéktárgyakkal kapcsolatban, amelyek egyébként is a bank megőrzésében állnak).¹¹⁵

7.4. Ingatlan feletti zálogjogok (Grundpfandrechte)

Ingatlan feletti zálogjognak a telken fennálló zálogjogokat nevezzük. Ezt azért fontos megjegyezni, mivel a német kifejezés „Grundpfandrechte” számos félrefordításhoz vezethet, mivel ennek jelentése, nem az hogy „alapvető zálogjogok”, hanem ingatlan feletti zálogjog, tehát ebben a szóösszetételben a „Grund” szó telket vagy földet jelent.

Az ingatlan feletti zálogjognak két alapvető formája van, a jelzálog (Hypothek) és az önálló zálogjog (Grundschild). A német jogban ide tartozik még az úgynevezett „Rentenschuld” is, amelyre talán a legjobb magyar kifejezés a „telki járadékteher”, mely jogintézménynek mára már igen csekély a jelentősége.

Az a közös ezek mindegyikében, hogy a hitelező a meghatározott pénzösszegre vonatkozó követelését az ingatlanból ki tudja elégíteni (BGB 1113., 1191., 1199. §). A zálogjog esedékességekor az ingatlan tulajdonosa köteles túrni az ingatlanra vezetett végrehajtást (BGB 1148. §). Az ingatlan feletti zálogjogok tehát csak értékesítési jogot (Verwertungsrecht) alapoznak meg, nem pedig a tulajdonos fizetési kötelezettségét, mivel az más jogügylet alapján terheli a feleket. A BGB előírásai alapvetően a jelzálogjogból indulnak ki. Az önálló zálogjoggal kapcsolatban szinte alig találunk szabályozást, mivel az arra vonatkozó BGB 1192. § (1) bekezdése csupán a jelzálogra vonatkozó szabályozások alkalmazására utal vissza. A gyakorlatban az önálló zálogjog a legtöbb-ször használt biztosítéki forma.

7.4.1. Jelzálog, BGB 1113. és köv. §-ok (Hypothek, §§ 1113 ff. BGB)

A jelzálogjog jogintézményének fogalmi eleme, hogy azt mindig egy követeléshez kell kötni, ez nevezzük a jelzálog járulékos jellegének (sog. Akzessorietät der Hypothek), ami annyit tesz, hogy biztosítandó követelés nélkül nincs jelzálog, a követelés fennállta tehát a jelzálog keletkeztető előfeltétele. Ezt azért nagyon fontos kiemelni, mert pont ez az elem fogja megkülönböztetni a németül „Hypothek”-nak nevezett jelzálogot a következő pontban tárgyalt „Grundschild”-től, vagyis az ingatlanon fennálló önálló jelzálogtól.

A törvény szerint a jelzálog a követelés járulékos joga (Nebenrecht), gazdasági szempontból viszont a jelzálogon van a fő hangsúly, emiatt nem lehet a jelzálogot egyedül átruházni. Jogilag sokkal inkább úgy tekintik ezt, hogy a jelzáloggal biztosított követelés az, amit engedményeznek (BGB 1154. §). A jelzálog ezután automatikusan a követelés szerzőjére száll át [BGB 1153. § (1) bek., BGB 401. §]

¹¹⁴ LÜKE 2010, 616. szélszám.

¹¹⁵ SCHREIBER 2008, 249. szélszám.

A jelzálog két megjelenési formája a jelzáloglevélben kikötött jelzálogjog (Briefhypothek) vagy a telekkönyvbe bejegyzett jelzálog (Buchhypothek). A hitelező (Kreditgeber) vagy a jelzáloglevél (Hypothekenbrief) részére történő kiállításával és átadásával vagy pedig az ingatlan-nyilvántartásba, vagyis a telekkönyvbe való bejegyzéssel válik jelzáloghitelezővé (Hypothekengläubiger).

A jelzálog értékesítési jogot biztosít a jelzáloghitelező részére, amely alapján az ingatlan tulajdonosa esedékességgel köteles a végrehajtást tűrni (BGB 1147. §). Amennyiben viszont az esedékesség után fizet az adós, a BGB 1163. § (1) bekezdésének 2. mondata szerint megszerzi a jelzálog tulajdonjogát, amelynek következtében ún. tulajdonosi jelzálog (Eigentümergrundschuld) keletkezik, és megszűnik a követelés (BGB 1177. §). Magyarországon a tulajdonosi jelzálog nevesített jogintézményként nem létezik, a biztosított követelés megszűnésével egyidejűleg a jelzálogjog is megszűnik, és a jelzálogjog nem gyakorolható.

A jelzálog kiterjed a BGB 1120. §-a szerint a telektől elvált növedékekre (Erzeugnisse), egyéb alkotórészekre (Bestandteile), valamint a tartozékokra (Zubehör), attól a BGB 1120 §-ban rögzített esettől eltekintve, ha azokat még a végrehajtás előtt elidegenítik, és a telektől elválasztják.

7.4.2. Ingatlanon fennálló önálló zálogjog, BGB 1191. és köv. §-ok (Grundschuld, §§ 1191 ff. BGB)

A „Grundschuld” csupán annyiban különbözik a „Hypothek”-től, hogy a „Grundschuld” esetében a törvény nem írja elő, hogy az követeléshez kötött legyen [azaz a BGB 1191. (1) bekezdéséből hiányzik az a BGB 1113. § (1) bekezdésében rögzített azon feltétel, amely szerint „egy vele szemben fennálló követelés kielégítésére” jön létre].¹¹⁶ Az önálló zálogjog tehát nem járulékos (akcessorisch), vagyis nem a fennálló követelés biztosításától függ.

A magyar jog is ismeri az önálló zálogjog intézményét, bár a német joggal ellentétben nem különbözteti meg az ingók és ingatlanok vonatkozásában, hanem általánosan, „zálogtárgyat” említve határozza azt meg a Ptk. 269. §-ban. Egyéb jellemzői, különös tekintettel a jelzálogtól való megkülönböztetésre megegyeznek a német gyakorlattal.

Az önálló zálogjog jobb forgalmi képessége miatt az ingatlanjog leginkább elterjedt biztosítékává vált, és a jelzáloghoz hasonlóan egy értékesítési jogosultságot biztosít a hitelező számára.¹¹⁷

A BGB önálló zálogjogot (Grundschuld) szabályozó része nem tartalmaz részletes rendelkezéseket, csupán az 1191. §-ban határozza meg, hogy mi az önálló zálogjog, és az 1192. §-ban utal a jelzálogra (Hypothek) vonatkozó előírások további használatára, természetesen azzal a különbséggel, hogy az önálló zálogjogot nem kell követeléshez kötni, mint azt már fentebb kifejtettük.

Annak ellenére, hogy nem kötelező, az önálló zálogjogot is gyakran alapítják konkrét követelések biztosítékául, amelyet biztosítéki célú önálló zálogjognak (Sicherungsgrundschuld) nevezünk.

¹¹⁶ PRÜTTING 2010, 758. számszám.

¹¹⁷ Ehhez a témához lásd a továbbiakban BAUR/STÜRNER 2009, 44. §, 5. számszám.

Az önálló zálogjog problémája, hogy mivel nem járulékos jellegű, a követeléstől függetlenül is keletkezhet és fennállhat. Akkor is fennállhat tehát az önálló zálogjog, ha a biztosítandó követelés egyáltalán nem áll fenn, például a kölcsön folyósítására mégsem került sor; ebben az esetben elvileg a záloghitelező a telekből önálló zálogjoga alapján kielégítést nyerhet. Ez természetesen a jelzálog esetében járulékos jellegénél fogva nem áll fenn. Ebben a tekintetben a jelzálogra vonatkozó előírásokat – konkrétan a BGB 1163. § (1) bekezdésének 1. mondatát – nem is lehet alkalmazni.

A tulajdonost védi azonban a hitelezővel kötött kötelmi jogi jellegű, biztosítékról való megállapodás (schuldrechtliche Sicherungsabrede). A biztosítékról való megállapodásban a tulajdonos kijelenti, hogy a követelés biztosítására önálló zálogjogot rendel, melyért cserébe a követelés hitelezője (Forderungsgläubiger) arra kötelezi magát, hogy az önálló zálogjogot csak a biztosítási esemény bekövetkezésekor, tehát a követelés teljesítésének elmaradása esetén érvényesíti.¹¹⁸ Ebben a típusú kötelmi jellegű, biztosítékról való megállapodásban tehát mégis összeköti a német jog a követelést és a zálogjogot.¹¹⁹ Ez azt jelenti, hogy amennyiben az önálló zálogjog érvényes alapításához szükséges feltételek fennállnak, létrejön az önálló zálogjog, a hitelező az önálló zálogjog hordozója lesz, akkor is, ha a követelés nem áll fenn, a tulajdonos mégis élhet azzal a lehetőséggel, hogy valamely a biztosítéki szerződésből származó kifogással élve, védekezzen a záloghitelezőnek a BGB 1147. § szerinti végrehajtás túsérére vonatkozó igényével szemben. A BGB 1192. § (1a) bekezdése alapján ez azzal az új záloghitelezővel szemben is érvényesíthető, akire időközben átruházták az önálló zálogjogot.

A zálogjogok tekintetében az a legfontosabb különbség a két jogrendszer között, hogy míg a BGB a dologi jogi részben tárgyalja a zálogjogot, – bár meg kell említenünk, hogy a kötelmi jogi részben is létezik egy rövid, tisztán kötelmi jellegű zálogjogi rész (lásd BGB 562. § bérbeadó által alapítható zálogjog), amelyet itt lévén, hogy tanulmányunk a dologi jogról szól, nem részletezünk – addig a Ptk. a kötelmi jogi részben a szerződést biztosító mellékkötelezettségeknél taglalja a zálogjogokat. A jogi tanulmányok során és a tankönyvek szerkezetében viszont a magyar jog is a dologi jognál mutatja be ezt a részt. Ezen felül megjegyezzük, hogy az új Ptk. koncepciója is vissza kívánja helyezni az egész zálogjogot a dologi jogi részbe, amelyet főként a zálogjog nyilvánosságának, közhitelű nyilvántartásának megerősítésével indokol a kodifikációs bizottság.

Ezen kívül közelebb fog még kerülni az új Ptk. szerkezete, felépítése – egyéb más jogrendszerek mellett – a BGB-jéhez annyiban, hogy a korlátozott dologi jogok is a törvénykönyv azonos részben kerülnek majd kifejtésre. A különbség csupán annyi lesz, hogy a BGB-ben ezen jogintézmények egymás után, de nem egy cím alatt találhatók, az új Ptk. viszont egy külön részt (konkrétan az ötödik könyvbeli dologi jogokon belüli harmadik részt) kívánja elkülöníteni a korlátozott dologi jogok számára, amelyen belül

¹¹⁸ LÜKE 2010, 747. szílszám.

¹¹⁹ Annak ellenére teszi ezt, hogy pont az különbözteti meg az ingatlanon fennálló önálló zálogjogot a jelzálogtól, hogy az önálló zálogjognak nem feltétele a követeléshez kötöttség. Bár továbbra is különbség a jelzáloghoz képest, hogy itt a követelés összege megváltoztatható és a követelés egyszerűbben átruházható, mint a jelzálognál.

először a zálogjogot, majd a használati jogokat és a szolgalmat tárgyalja, amelyet a BGB épp fordított sorrendben tesz meg (először ismerkedhetünk meg a telki szolgáltatásokkal, ezt követően a használati jogokkal, majd magával a zálogjoggal).¹²⁰

Összegzés

A tanulmány bevezető részében leszögeztük, hogy jelen tanulmány célja nem a német és a magyar jogrendszer dologi jog szempontjából történő összehasonlítása, hanem a német dologi jog bemutatása, amelyhez viszont a könnyebb érthetőség érdekében a német jogintézményeket a magyar jog vonatkozó részeivel összevetettük. Összegzésül ezekről szeretnénk rövid áttekintést nyújtani.

Az általános bevezetés szintjén nem sok különbséget mutat a két jogrendszer, talán a dolog fogalmánál fedezhetünk fel kisebb eltéréseket, amelyeket a gyakorlat viszont szinte tökéletesen árnyal. Az alkotórész tekintetében fedezhetünk fel annyi különbséget, hogy a német jog további csoportosítási szempontként megkülönbözteti a dolog valódi és nem valódi alkotórészét. Az alapelvek bizonyos szintig majdnem ugyanazok, csupán megnevezéseikben térnek el kissé, kiütközik viszont itt már a német és a magyar polgári jog közötti legfontosabb különbség a szerzőismódok tekintetében megnyilvánuló elválasztó és absztrakciós elvek (Trennungs- und Abstraktionsprinzip). Ezek az alapelvek a német jog egészét meghatározzák, és bizonyos különbségekhez vezetnek a két jogrendszer között (lásd például szerzőismódbeli különbségek), hiszen a magyar jog egy másik nagy a szerzőismódokat meghatározó rendszerhez a kauzális szerzőismódok rendszeréhez csatlakozott. Ez a különbség többször felmerül a tanulmány során.

A második fejezetben kifejtett birtok tekintetében a legfontosabb különbség, hogy a német dologi jog igen részletesen taglalja a különböző birtokformákat [lásd birtoksegéd (Besitzdiener), jogi személyek és egyéb közösségek birtoklása (Organbesitz)], amely a magyar jognak ilyen szinten nem képezi részét. A magyar jog viszont sokkal nagyobb hangsúlyt fektet a birtokvédelemre.

A tulajdonjog tekintetében, annak típusainál figyelhetünk meg különbséget, hiszen a német jogban ma is élő jogintézmény az ún. (örök)épitmény jogintézménye, amely régebben a magyar jogban is érvényesült, hatályos jogunk viszont nem ismeri. Ezeken kívül a tulajdonjogra vonatkozó szerzőismódok tekintetében fedezhető fel igen lényeges különbség. Míg a magyar jog számos szerzőismódot nyilvánít származékosnak (lásd feldolgozás, növedék), addig a német jog tulajdonképpen csak az átruházást ismeri, mint származékos szerzőismódot.

Az egyéb dologi jogok tekintetében a legfontosabb különbség, hogy a német dologi jog három kategóriára bontja azokat, így a dologi használati jogok, a dologi szerzési jogok és a dologi értékesítési jogok, a magyar jog viszont nem sorolja külön az egyéb dologi jogokhoz a dologi szerzési jogokat, sőt az abban tárgyalt jogintézmények is inkább a kötelmi jog alatt kerülnek meghatározásra. Végezetül a biztosítékok és zálogjogok tartalma tekintetében is igen hasonló a két jog, azzal a nagyon fontos különbséggel, hogy a BGB a dologi jogok körében, a Ptk. pedig a kötelmi jogi részben tárgyalja a zálogjogo-

¹²⁰ Új Polgári Törvénykönyv, a Kodifikációs Főbizottság javaslata, 2012, www.kormany.hu.

kat, továbbá hogy a magyar jog a német joggal ellentétben nem ismeri az ingókra alapított jelzálogjogot.

Elsődleges célunk jelen tanulmánnyal tehát a német dogai jog magyar olvasó számára történő bemutatása volt, amelyet a vonatkozó részeknél összehasonlító jelleggel tettünk meg. Reméljük, ezen keresztül sikerült az olvasó érdeklődését felkeltenünk további a német joggal kapcsolatos témák iránt. A német jog magyar jogra gyakorolt hatásából, továbbá abból a tényből kiindulva, hogy a német jog ma is jelentős hatást gyakorol mind az európai, mind a magyar jogfejlődésre, véleményünk szerint megéri a német joggal való foglalatosságba fektetett energia.

DOROTHEA ASSMANN

DAS SACHENRECHT IM DEUTSCHEN BÜRGERLICHEN GESETZBUCH

(mit Hinweisen auf das ungarische Recht)

(Zusammenfassung)

Der Zweck des vorliegenden Aufsatzes ist es – vergleichbar mit den bereits in der Zeitschrift FORVM erschienenen Aufsätzen "Einführung ins deutsche Recht", „Der Allgemeine Teil des Deutschen BGB" und „Das Recht der Schuldverhältnisse des deutschen BGB" –, einen kurzen Überblick über das deutsche Sachenrecht zu verschaffen. Es handelt sich hier also nicht um eine Rechtsvergleichung, obwohl wir an zahlreichen Stellen auch auf das ungarische Recht verwiesen haben, damit es für den ungarischen Leser einfacher ist, die deutschen Rechtsinstitute einzuordnen und zu verstehen. Bei dieser Zusammenfassung möchten wir neben dem Aufbau des Aufsatzes diese Unterschiede hervorheben.

Aus diesem Grund orientiert sich dieser Aufsatz am Aufbau des deutschen Sachenrechts. So werden im ersten Kapitel die Grundzüge des deutschen Sachenrechts vorgestellt, d.h. die Begriffe und die verschiedenen Arten der Sachenrechte sowie die Grundprinzipien des Sachenrechts. Hier sind minimale Unterschiede hinsichtlich des Begriffes der Sache und des Begriffes des Bestandteils zu entdecken. Ferner wird an dieser Stelle der wichtigste Unterschied zwischen deutschem und ungarischem Zivilrecht, nämlich das Trennungs- und Abstraktionsprinzip verdeutlicht. Das zweite Kapitel handelt vom Besitz. Der bedeutendste Unterschied besteht hier darin, dass das deutsche Recht viel detaillierter die Besitzformen festlegt, siehe z.B. die Figur des Besitzdieners und des Organbesitzes, die im ungarischen Recht – obwohl sie praktisch existieren – dogmatisch nicht definiert werden. Das dritte Kapitel beschäftigt sich mit dem Kernbereich des Sachenrechts, dem Recht des Eigentums. Der wesentliche Unterschied ist, dass das geltende deutsche Recht das Rechtsinstitut des Erbbaurechts

kennt, welches früher auch Teil des ungarischen Rechts war. Dieses wurde aber bei der Ausarbeitung des heutigen ungarischen BGB (Ptk.) nicht berücksichtigt. Im vierten und fünften Kapitel werden die Grundzüge des rechtsgeschäftlichen und originären Eigentumserwerbs näher dargestellt. Hier sind bedeutende Abweichungen zu entdecken, deren Wurzeln auch auf den Unterschied zwischen der kausalen und abstrakten Erwerbsmethode zurückgehen. Demzufolge qualifiziert das ungarische Recht zahlreiche Erwerbsmethoden als rechtsgeschäftlich (siehe Verarbeitung, Erwerb von Erzeugnissen), das deutsche Recht dagegen akzeptiert eigentlich nur die Übereignung als derivativen Eigentumserwerb. Das sechste Kapitel erklärt uns die wichtigsten Begriffe und Kategorien der sonstigen dinglichen Rechte, wobei der bedeutendste Unterschied darin besteht, dass das deutsche Recht diese in drei Kategorien einteilt, die dinglichen Nutzungsrechte, die dinglichen Erwerbsrechte und die dinglichen Verwertungsrechte. Demgegenüber unterscheidet hier das ungarische Recht nur zwischen zwei Kategorien, dem dinglichen Nutzungs- und dem Verwertungsrecht. Die dinglichen Erwerbsrechte werden nicht wie im deutschen Zivilrecht einheitlich in einer Kategorie zusammengefasst, sondern sind im ungarischen BGB verteilt. Im siebten und letzten Kapitel schließlich werden die Sicherungsrechte, der Eigentumsvorbehalt, die Sicherungsübereignung und die Pfandrechte näher behandelt. Ein bedeutsamer Unterschied liegt darin, dass – im Gegensatz zum vertraglichen Pfandrecht an beweglichen Sachen im deutschen Zivilrecht – im ungarischen Recht die Bestellung eines Pfandrechts auch ohne Besitzerwerb des Pfandgläubigers möglich ist.

Wir hoffen, dass wir mit unserem Aufsatz die Aufmerksamkeit und das Interesse der Leser wecken konnten, um das deutsche Recht und eventuell auch Fragen der Rechtsvergleichung zwischen den beiden Rechtsordnungen zu erforschen. Da das deutsche Recht immer als Grundlage für das ungarische Recht gedient hat bzw. das deutsche Recht auch heute noch eine große Wirkung in Ungarn und Europa entfaltet, lohnt es sich unserer Meinung nach, sich näher mit dem deutschen Recht zu beschäftigen.